

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1^a (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

BRIO RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 64.137.795/0001-67

ADMINISTRADORA



administração
fiduciária

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA

BRIO
INVESTIMENTOS
BRIO INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ nº 15.050.378/0001-77

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.336, Conjunto 22, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, São Paulo - SP

Tipo ANBIMA: Papel CRI, Gestão Ativa - **Segmento ANBIMA:** Outros

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), integrantes da 1^a (primeira) emissão de cotas da CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRIO RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, classe única de cotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 64.137.795/0001-67 ("Classe" ou "Fundo"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão" e "Oferta"). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotadas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$4,50 (quatro reais e cinquenta centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotadas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. 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 (conforme abaixo definido); 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 financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), observado o procedimento para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Lote Adicional"), ou seja, em até R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), correspondente a 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotadas ("Cotas do Lote Adicional"), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotadas do Lote Adicional ocorrerá na data de cada Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotadas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, que, somada à quantidade de Cotadas originalmente ofertadas, totalizará até 3.750.000 (três milhões setecentas e cinquenta mil) Cotadas, equivalente a até R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais). As Cotadas da Oferta serão depositadas 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 - BALCÃO B3 ("B3" e "Balcão B3", respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotadas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação das Cotadas para Investidores que não possuem contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação do Balcão B3 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 e a Gestora, com a interveniência anuência do Fundo e da Administradora.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A ANBIMA EM 12 DE DEZEMBRO DE 2025.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO, A PARTIR DE 30 DE DEZEMBRO DE 2025. OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO (CONFORME DEFINIDOS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR) SÃO IRREVOCÁVEIS E IRRETATÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PÉRIODO DE DISTRIBUIÇÃO (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR), CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA ANBIMA.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, EM RAZÃO DO CONVÉNIO CVM-ANBIMA, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS É A OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM.

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

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 13 A 34.

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

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

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ, BEM COMO O PROSPECTO DEFINITIVO (EM CONJUNTO COM O PROSPECTO PRELIMINAR, OS "PROSPECTOS") ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DO FUNDS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, NOS TERMOS DO ARTIGO 13 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A data deste Prospekt Preliminar é 23 de dezembro de 2025.



Ofertas Públicas



Coordenação de Ofertas Públicas



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos

COORDENADOR LÍDER

investment
xp banking

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

DEMAREST

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

STOCCHES FORBES

ADVOGADOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
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	3
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	5
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
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	10
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	12
4. FATORES DE RISCO	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	15
5. CRONOGRAMA.....	35
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:.....	37
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	39
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.....	41
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	41
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).....	41
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	41
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	43
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	45
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	45
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	45
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	47
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	49
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	50
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	50
8.4 Regime de distribuição	50
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	50
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	53
8.7 Formador de mercado	53
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável	53
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	53

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	55
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.....	57
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	59
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	61
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	63
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	65
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	70
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	73
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	75
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	77
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	79
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.....	79
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	81
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora	83
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	83
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	83
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	84
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	84
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	84
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	85
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	89

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA	105
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE	147
ANEXO III	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES	159
ANEXO IV	MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO	167
ANEXO V	MATERIAL PUBLICITÁRIO	173



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Primeira Emissão”), conduzida pelo Coordenador Líder, e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do Convênio CVM - ANBIMA, conforme procedimentos previstos na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), nos termos e condições da Oferta aprovados em 19 de dezembro de 2025 por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Ato de Aprovação da Oferta”) e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas do Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado entre a Classe, representada pela Administradora, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de administradora (“Administradora”), o Coordenador Líder e a **BRIO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1336, Conjunto 22, Edifício Alvino Slaviero, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob nº 15.050.378/0001-77, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 15.318, de 20 de outubro de 2016, na qualidade de gestora (“Gestora” e “Contrato de Distribuição”, respectivamente).

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Prospecto Preliminar, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe, bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo.

A Administradora, a Gestora e a Classe serão referidos, em conjunto, como “Ofertantes”.

Termos iniciados em letra maiúscula, que estejam no singular ou no plural e que não estejam expressamente definidos neste Prospecto Preliminar, terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

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 da Classe: **(i)** serão emitidas em série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; **(ii)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; **(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 da Classe previstas no Regulamento, se houver; **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** cada Cota corresponderá a um voto nas assembleias da Classe; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, de acordo com os procedimentos do Coordenador Líder ou do escriturador das Cotas (“Escriturador”), conforme o caso, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe (“Cotista”), sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no regulamento do Fundo, bem como no respectivo anexo descriptivo da Classe (em conjunto, o “Regulamento”), nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral que: **(i)** estejam legalmente habilitados a adquirir Cotas; **(ii)** aceitem todos os riscos inerentes ao investimento na Classe; e **(iii)** busquem retorno de rentabilidade condizente com o objetivo e a política de investimentos da Classe (“Investidores”).

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

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas 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 alterada: **(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 do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao

Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, 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 nos termos descritos acima.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, 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 os respectivos Documentos de Aceitação 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, observado o respectivo Plano de Distribuição (conforme abaixo definido), desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA O FATOR DE RISCO “RISCO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 18 DESTE PROSPECTO.

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 pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão 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 e a Gestora, com a interveniência anuênciada do Fundo e da Administradora, sendo certo que os Investidores deverão: **(i)** verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, se esse, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro e/ou (b) a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia da intenção de investimento; **(ii)** verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte do Coordenador Líder; e **(iii)** entrar em contato com o Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pelo Coordenador Líder e pela Administradora para envio do Documento de Aceitação, ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pela Administradora.

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) por Cota (“Preço de Emissão”), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”).

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$4,50 (quatro reais e cinquenta centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Primeira Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

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) (“Montante Inicial da Oferta”), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, 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 atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Os Ofertantes poderão, em comum acordo 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 até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas (“Cotas do Lote Adicional”), equivalente a até R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 3.750.000 (três milhões e setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a até R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data de cada Procedimento de Alocação (conforme definido abaixo), 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 Primeira Emissão e/ou da Oferta. As Cotas, 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 pela Classe 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\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, de modo que as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição 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

A quantidade de Cotas será de, 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 Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Os recursos líquidos provenientes da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão investidos **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, de acordo com a política de investimento da Classe, e destinados integralmente à aquisição de **(a)** certificados de recebíveis imobiliários, emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 9.514/97, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada junto à CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“CRI”), que sejam emitidos por securitizadoras que, cumulativamente, atendam aos seguintes critérios: **(i)** estejam devidamente habilitadas perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável, **(ii)** tenham a reputação ilibada, e **(iii)** disponham de regras e procedimentos internos devidamente formalizadas (“Securitizadoras Qualificadas”), observados os Critérios de Elegibilidade e o Limite de Concentração (conforme detalhados a seguir) bem como **(b)** cotas de fundos de investimentos imobiliários de responsabilidade limitada (“Ativos-Alvo”).

Adicionalmente, a parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo deverá ser aplicada em: **(a)** moeda nacional; **(b)** letras hipotecárias, certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de quaisquer das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo ativo pela Classe (“Instituições Financeiras Autorizadas”); **(c)** letras de crédito imobiliário emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; **(d)** letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; **(e)** cotas de emissão de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; e **(f)** títulos de renda fixa de emissão do BACEN ou do Tesouro Nacional (“Ativos de Liquidez”).

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

Pipeline Meramente Indicativo

A Gestora, na data deste Prospecto Preliminar, encontra-se em processo de originação, seleção, análise e, conforme aplicável, negociação para a potencial aquisição de ativos alinhados à política de investimento prevista no Regulamento. As principais características desses ativos estão detalhadas a seguir, sem prejuízo da possibilidade de inclusão de outros ativos elegíveis para aquisição pelo Fundo.

O pipeline indicativo apresentado abaixo foi elaborado com base na estratégia de investimento que a Gestora pretende adotar na administração do Fundo e, atualmente, é composto por:

#	Localização	Emissão Total (R\$ milhões)	Aloc. no Fundo (R\$ milhões)	% Aloc.	Indexador	Taxa (a.a.)	Prêmio Inicial	Prazo (anos)
1	Brooklin	58,0	15,0	5,0%	IPCA	11,0%	-	2,1
2	Vila Santa Catarina	28,5	15,0	5,0%	IPCA	11,3%	-	1,0
3	Patriarca	24,0	15,0	5,0%	IPCA	10,9%	-	1,4
4	Jardim Europa	20,0	15,0	5,0%	IPCA	11,0%	-	1,3
5	Vila Clementino	38,5	15,0	5,0%	CDI	3,5%	1,5%	3,1
6	Pinheiros	95,0	22,5	7,5%	CDI	3,5%	1,5%	3,1
7	Pinheiros	45,0	22,5	7,5%	CDI	4,0%	2,0%	3,1
8	Cidade Jardim	18,5	15,0	5,0%	CDI	5,0%	2,0%	3,6
9	Jardins	50,0	22,5	7,5%	CDI	4,3%	2,0%	3,3
10	Moema	75,0	22,5	7,5%	CDI	4,3%	2,0%	4,6
11	Aclimação	42,0	22,5	7,5%	CDI	4,5%	2,0%	3,1
12	Real Parque	120,0	22,5	7,5%	CDI	3,5%	2,0%	3,4
13	Chácara Klabin	40,0	22,5	7,5%	CDI	3,5%	1,5%	3,1
Total	-	654,5	247,5	82,5%				

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO NA DATA DESTE PROSPECTO, A CLASSE 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.

NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. DESSA FORMA, OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE OS ATIVOS MENCIONADOS ACIMA SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E NÃO CONSTITUEM UM ROL DE ATIVOS PREVIAMENTE DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DA OFERTA, SENDO POSSÍVEL QUE A CLASSE VENHA A ADQUIRIR OUTROS ATIVOS NÃO LISTADOS NA RELAÇÃO INDICATIVA ACIMA.

A SELEÇÃO DE QUALQUER UM DOS ATIVOS-ALVO MENCIONADOS NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA SERÁ REALIZADA CONFORME O JUÍZO DISCRICIONÁRIO DA GESTORA, PAUTADO NOS MELHORES INTERESSES DA CLASSE E NA CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DO RESPECTIVO PROCESSO DE DUE DILIGENCE. DESSA FORMA, O INVESTIMENTO PODERÁ SER DIRECIONADO A UM, MAIS DE UM OU NENHUM DOS ATIVOS-ALVO LISTADOS, CONFORME A VIABILIDADE JURÍDICO-COMERCIAL DE CADA OPERAÇÃO.

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. ADEMAIS, AINDA QUE HAJA REFERÊNCIA A RETORNO PROJETADO NO MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTANTE DO ANEXO V, A CLASSE NÃO POSSUI OBJETIVO ESPECÍFICO DE RENTABILIDADE PREVIAMENTE DETERMINADO.

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

Dentre os potenciais Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos da Oferta, conforme indicados no pipeline meramente indicativo do item 3.1 acima, não há, nesta data, Ativos-Alvo em situação de potencial conflito de interesses. Não obstante, caso o Fundo venha a adquirir Ativos-Alvo que se enquadrem em tal situação, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a concretização da aquisição dependerá de aprovação prévia e específica dos cotistas, reunidos em assembleia geral.

Nesse contexto, caso o Fundo pretenda adquirir Ativos-Alvo em condições que caracterizem conflito de interesses, será convocada assembleia de conflito de interesses, nos termos do artigo 12, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, observados os prazos, quóruns, termos e condições previstos na referida Resolução CVM 175 e no Regulamento.

Após a Oferta, caso a Classe venha a adquirir os seguintes ativos, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica dos Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 (“Ativos Conflitados”): (i) a aquisição e/ou alienação de cotas de fundos de investimento geridos pela Gestora; e (ii) a aquisição e/ou alienação de CRI ou cotas de fundos de investimento imobiliário pertencentes à carteira de fundo de investimento geridos pela Gestora. Ademais, existe a possibilidade da contratação da Casa Brio Intermediação Imobiliárias Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.027.410/0001-55 (“Casa Brio”), controlada pela Gestora, para prestação de serviços de comercialização das unidades dos ativos imobiliários vinculados aos CRI investidos pelo Fundo, considerando que tal contratação pode configurar potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Seguem os critérios de elegibilidade para os Ativos Conflitados:

- A. Cotas de fundos de investimento conflitados:** (i) sejam objeto de oferta pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160, ou cujo registro tenha sido dispensado; e (ii) as cotas deverão ser negociadas em mercado organizado.
- B. CRI conflitados:** (i) sejam objeto de oferta pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160, ou cujo registro tenha sido dispensado; (ii) o prazo de duração do CRI deverá ser de até 5 (cinco) anos; e (iii) o CRI deve ter remuneração indexada ao IPCA, CDI ou IGP-M.

Para fins de esclarecimento, nos termos do Ofício nº 15/2024/CVM/SSE, não caracterizará hipótese de prévio conflito de interesses de que dispõe o artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: (i) a compra ou venda de valores mobiliários entre fundos imobiliários administrados pelo mesmo administrador fiduciário, desde que possuam gestores diferentes e independentes entre si e igualmente independentes do administrado; (ii) a compra ou venda de valores mobiliários entre fundos imobiliários administrados pelo mesmo administrador em que um dos gestores seja parte relacionada ao administrador, do mesmo modo, não caracteriza a hipótese

de prévio conflito, desde que, nesse caso, os ativos objeto da transação não sejam valores mobiliários estruturados ou emitidos pelo administrador fiduciário; e **(iii)** a aquisição de CRI estruturado ou distribuído pelo administrador quando o gestor do FII comprador for independente do administrador.

A potencial aquisição de Ativos Conflitados e a possível contratação da Casa Brio dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, após o encerramento da Oferta, observado o quórum previsto no Regulamento e nos termos do inciso IV, artigo 32, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 (“Assembleia Originária da Classe”), ocasião em que os Cotistas deverão deliberar, por meio da outorga de poderes para o escritório **Alves Ferreira e Mesquita Sociedade de Advogados**, com endereço na Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, Conjunto 132-A, Edifício Park Tower, Cidade Jardim, CEP 05676-120, São Paulo/SP (os “Procuradores”), sobre a aprovação da aquisição de potenciais Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios de elegibilidade listados acima e constantes em procuração de conflito de interesses (“Procuração de Conflito de Interesses”).

A aprovação de operações conflitadas nos termos previstos acima terá validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, na Assembleia Originária da Classe, pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios de elegibilidade listados acima e constantes na Procuração de Conflito de Interesses.

Neste caso, a Procuração de Conflito de Interesses será enviada diretamente pelo Coordenador Líder ao Investidor por meio de sua plataforma eletrônica e poderá ser celebrada, **DE FORMA FACULTATIVA PELO INVESTIDOR, E SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA DE QUE O INVESTIDOR SE TORNE COTISTA**, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Originária da Classe que deliberar sobre a referida aquisição de Ativos Conflitados, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 17, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sendo certo que a Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora, a Gestora ou parte a elas vinculada. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não, ou se abstenha com a aquisição, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados, podendo ainda o Cotista abster-se de se manifestar a respeito.

A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser assinada pelo Investidor de forma eletrônica pela plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da Assembleia Originária da Classe que deliberar pelas matérias de conflito de interesses, observado que a mesma não é irrevogável e irretratável, 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 eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração de forma eletrônica por plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Originária da Classe que deliberará sobre a aquisição, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesse de Ativos Conflitados.

Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a Procuração de Conflito de Interesses, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto Preliminar e nos demais documentos da Oferta. Desse modo, a Procuração de Conflito de Interesse será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesse, caso formalizada pelo Investidor, poderá ser revogada, unilateralmente, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, mediante comunicação encaminhada por correio eletrônico para jur.fundoestruiturados@xpi.com.br ou adm.fundos@xpi.com.br ou por outros canais de relacionamento com a Administradora disponíveis aos Cotistas, até a realização da Assembleia Originária da Classe.

Tendo em vista o acima disposto, caso a Gestora pretenda adquirir Ativos Conflitados e tal pretensão não seja aprovada na Assembleia Originária da Classe, e caso haja recursos na Classe para outras aquisições, a Classe destinará os recursos da Oferta para a aplicação em outros ativos, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento do Fundo.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCrita ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APPLICÁVEL.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” E “RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELA GESTORA E PELA ADMINISTRADORA, CONFORME ORIENTAÇÃO DA GESTORA NA TOMADA DE DECISÕES DE INVESTIMENTO” DESTE PROSPECTO.

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 das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados conforme disposto nesta Seção, em montante equivalente aos recursos líquidos provenientes da Oferta, não havendo fontes alternativas previamente definidas para a obtenção de recursos pela Classe.

4. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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 Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do Fundo, 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, reputação, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser advera 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.

Risco de não aquisição dos Ativos-Alvo do pipeline indicativo

Não obstante a previsão no Regulamento de que, nos termos da Política de Investimento, os recursos captados na Oferta deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não possui, nesta data, ativos previamente definidos para aquisição, tratando-se, portanto, de um fundo com estratégia genérica, cuja alocação será realizada conforme a viabilidade das oportunidades identificadas e compatíveis com a Política de Investimento. Sem prejuízo, a Classe encontra-se em processo de diligência legal dos Ativos-Alvo listados neste Prospecto, os quais compõem o *pipeline* indicativo de potenciais aquisições, pela Classe, com os recursos captados na Oferta.

A Classe poderá, a exclusivo critério da Gestora, adquirir um, mais de um ou nenhum dos Ativos-Alvo mencionados no *pipeline* indicativo constante deste Prospecto, utilizando os recursos da Oferta conforme as condições comerciais, jurídicas e estratégicas aplicáveis, compatíveis com a política de investimento prevista no Regulamento.

Ainda que sejam celebrados instrumentos vinculantes visando à aquisição dos Ativos-Alvo, não há garantia de que as tratativas negociais com os respectivos vendedores serão concluídas com êxito. A efetivação das aquisições dependerá da implementação de diversas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando: **(i)** à conclusão satisfatória das negociações dos termos e condições definitivos com os respectivos vendedores e à celebração dos documentos finais da transação; **(ii)** à conclusão satisfatória do processo de *due diligence* legal e documental dos Ativos-Alvo; e **(iii)** à efetiva realização da presente Oferta, além de outros fatores externos e imprevisíveis nesta data.

Nesse contexto, os Investidores devem estar cientes de que os ativos listados no *pipeline* indicativo na Seção “3. Destinação dos Recursos” são meramente indicativos e não constituem ativos previamente determinados para aquisição com os recursos da Oferta, sendo possível que a Classe venha a adquirir outros ativos não listados na relação indicativa. Tal circunstância poderá impactar os resultados projetados no Estudo de Viabilidade, estando os Cotistas sujeitos à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe, portanto, o risco de que a escolha dos Ativos-Alvo pela Gestora não se revele adequada, o que poderá acarretar prejuízos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de potencial conflito de interesses

Determinados atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e entre a Classe e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que, futuramente, eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. Nos termos do Anexo Normativo III 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 imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas; II. a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas; III. a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora e/ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; IV. a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora 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; e V. a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora 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.

Ressaltamos 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 do Anexo Normativo III 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, a exemplo da Assembleia Originária da Classe, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas constitui aplicação em valores mobiliários de renda variável, uma vez que a rentabilidade das Cotas está diretamente vinculada ao desempenho dos ativos que compõem o patrimônio da Classe, incluindo Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), bem como à gestão desses ativos pela Gestora. Assim, a variação do valor das Cotas decorre do resultado das operações realizadas com tais ativos e das condições de mercado, não havendo garantia de rentabilidade ou de preservação do capital investido.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos-Alvo que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de crédito

Os devedores dos Ativos-Alvo da Classe, bem como os emissores ou devedores de títulos que eventualmente componham essa carteira, podem não cumprir suas obrigações de pagamento do principal e dos respectivos juros, conforme aplicável, perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão integrar a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade de seus emissores ou dos devedores dos lastros que compõem tais ativos de honrar os compromissos assumidos. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores ou devedores, bem como alterações nas condições econômicas, legais ou políticas que comprometam sua capacidade de pagamento, podem gerar impactos significativos nos preços e na liquidez desses ativos. Nessas circunstâncias, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para liquidar ou negociar tais ativos pelo preço ou no momento desejado, o que poderá resultar em problemas de liquidez para a Classe.

Adicionalmente, variações negativas no valor dos ativos da carteira poderão impactar adversamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade de crédito dos emissores ou dos devedores dos lastros, ainda que não fundamentadas, também podem afetar os preços dos títulos e sua liquidez.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes, sendo certo que o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das referidas Condições Precedentes, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (devendo ser mantidas até a última Data de Liquidação) ou até a data de encerramento da Oferta, as quais estão descritas no item 11.1 deste Prospecto.

Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 11.1 deste Prospecto, as condições precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a data da obtenção do registro automático da Oferta pela CVM ou, até a última Data de Liquidação da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar à referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do

Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do aviso ao mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na resilição do Contrato de Distribuição ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Classe, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e os Ofertantes e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 11.1 da seção “11. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, deste Prospecto.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas e os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Cotas para os demais Investidores, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando, assim, a liquidez. 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 das Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Nos contratos que lastreiam a emissão dos CRI, quando houver possibilidade de pagamento antecipado dos créditos imobiliários pelos devedores, tal antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do investimento. Para os CRI que preveem condições para vencimento antecipado do contrato que lhes serve de lastro, a companhia securitizadora emissora poderá promover o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Nessa hipótese, os investimentos da Classe nesses CRI poderão sofrer perdas financeiras, seja pela não realização do retorno esperado, seja pela dificuldade da Gestora em reinvestir os recursos a taxas equivalentes às originalmente pactuadas.

A capacidade da companhia securitizadora emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelos devedores dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão, bem como da execução das garantias eventualmente constituídas. Tais créditos representam direitos detidos pela securitizadora contra os devedores, correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, incluindo atualização monetária, juros, taxas, penalidades e demais encargos contratuais ou legais.

Importante destacar que 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 dos valores devidos à Classe e aos demais titulares dos CRI depende do fluxo de pagamentos dos contratos imobiliários, em tempo hábil para cumprimento das obrigações previstas nos termos de securitização. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá comprometer a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações, impactando negativamente o pagamento dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de flutuações no valor dos Ativos-Alvo

Como o Fundo investirá em ativos de papel, notadamente CRI, o risco de flutuação está diretamente relacionado à qualidade e à liquidez dos créditos que lastreiam esses títulos, bem como às condições econômicas e financeiras dos respectivos devedores. Alterações na percepção de risco de crédito, mesmo que não fundamentadas, podem impactar negativamente os preços dos CRI no mercado secundário e sua liquidez.

A eventual desvalorização dos imóveis que compõem os lastros dos CRI pode afetar a razão de garantia das operações de securitização, reduzindo a segurança do crédito e, consequentemente, o valor dos CRI. Esse cenário pode ocorrer, por exemplo, em caso de execução das garantias, quando a alienação dos imóveis resultar em valores inferiores aos originalmente previstos, comprometendo o retorno esperado pelo Fundo.

Além disso, a rentabilidade do Fundo depende do potencial econômico das regiões onde se localizam os imóveis que originam os recebíveis dos CRI. Tal análise deve considerar não apenas o cenário atual, mas também sua evolução no médio e longo prazo, pois eventual deterioração econômica dessas regiões pode impactar a capacidade de pagamento dos devedores, afetando diretamente os fluxos dos CRI e, por consequência, o valor das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de mercado das Cotas da Classe

Considerando que a aquisição de Cotas representa um investimento de longo prazo, é possível que haja oscilações no valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo inclusive resultar em perdas do capital aplicado ou na ausência de demanda para venda das Cotas nesse mercado.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de negociação das Cotas em ambiente de balcão e não em bolsa

Não existe, atualmente, um mercado ativo e líquido para as Cotas, e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, que historicamente apresenta liquidez significativamente inferior à do ambiente de bolsa. Dessa forma, o investidor poderá não dispor de valores referenciais de preço de mercado além do valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e no momento desejados. Na falta de um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda pretendido e, inclusive, ter como única alternativa a venda das Cotas por valores significativamente inferiores ao preço de aquisição ou ao valor patrimonial, causando-lhe prejuízo, especialmente em cenários de baixa no mercado.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de mercado dos Ativos-Alvo da Classe

Os Ativos-Alvo da Classe estão sujeitos a variações de valor e rentabilidade decorrentes das flutuações de preços, cotações de mercado e critérios de precificação aplicáveis. Além disso, os CRI podem ser remunerados por índices de preços acrescidos de taxa de juros, estando, portanto, expostos às oscilações das taxas de juros praticadas no mercado, especialmente em relação às datas de vencimento dos títulos.

Em cenários de desvalorização dos ativos que compõem a carteira da Classe, o patrimônio líquido poderá ser negativamente impactado. Nessas circunstâncias, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar ou liquidar ativos a preços depreciados, o que poderá influenciar adversamente o valor das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados ao registro dos CRI e à capacidade da securitizadora

Conforme previsto no Regulamento, a Classe poderá investir em CRI que estejam registrados de forma provisória na CVM. Caso o registro definitivo não seja concedido, a companhia securitizadora emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI. Entretanto, se os recursos provenientes da integralização já tiverem sido utilizados, a securitizadora poderá não dispor de liquidez imediata para efetuar tal resgate, o que pode impactar negativamente o retorno do investimento.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados à afetação patrimonial e obrigações da securitizadora

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que normas que preveem afetação ou separação de patrimônio não produzem efeitos em relação a débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas. Assim, credores dessas obrigações poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre os créditos imobiliários que lastreiam a emissão, em caso de falência da securitizadora. Nessa hipótese, os créditos podem não ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após a quitação das obrigações da securitizadora, incluindo despesas da emissão.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários e demais ativos integrantes dos patrimônios separados poderão ser acessados para liquidação desses passivos, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, impactando negativamente o patrimônio da Classe.

Ainda, o Governo frequentemente altera a legislação tributária aplicável a investimentos financeiros. Alterações futuras poderão reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Atualmente, por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos de CRI auferidos por fundos imobiliários que atendam a determinados requisitos são isentos de IR. Eventuais mudanças que eliminem essa isenção, aumentem alíquotas ou criem novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Ausência de Ativos-Alvo pré-definidos e discricionariedade da Gestora

Embora o Regulamento determine que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos sejam aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, não há, nesta data, ativos previamente definidos para aquisição. Trata-se, portanto, de um fundo “*blind pool*”, que alocará seus recursos em ativos compatíveis com a política de investimentos, a critério da Gestora.

Dessa forma, o Fundo poderá adquirir um ou mais Ativos-Alvo mencionados no pipeline indicativo constante deste Prospecto ou, ainda, não adquirir nenhum deles, utilizando os recursos provenientes da Oferta em outros ativos elegíveis. Mesmo que sejam firmadas propostas vinculantes para aquisição dos Ativos-Alvo, não é possível assegurar a concretização das negociações, pois sua efetivação dependerá do cumprimento de diversas condições, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** conclusão satisfatória das negociações definitivas e celebração dos documentos correspondentes; **(ii)** conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos-Alvo; e **(iii)** realização da presente Oferta, além de fatores externos imprevisíveis.

Nesse sentido, os investidores devem considerar que os potenciais negócios indicados não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos da Oferta. O Fundo poderá investir em ativos não mencionados neste Prospecto, o que poderá impactar os resultados projetados. Nessa hipótese, o cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos, existindo risco de escolha inadequada, o que poderá acarretar prejuízos aos cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia brasileira e promover alterações significativas em suas políticas e normas, impactando diversos setores e segmentos. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados poderão ser afetados de forma relevante por mudanças em políticas ou regulamentações relacionadas, por exemplo, a taxas de juros, controles cambiais, restrições a remessas ao exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, entre outros eventos políticos, sociais e econômicos ocorridos no Brasil ou que o afetem.

Em cenários de elevação da taxa de juros, por exemplo, os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe podem sofrer impactos negativos. Esses fatores adversos podem reduzir o patrimônio da Classe, afetar sua rentabilidade e influenciar negativamente o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode prejudicar os negócios relacionados aos imóveis e seus respectivos resultados. Historicamente, o ambiente político brasileiro tem influenciado, e continua influenciando, o desempenho da economia nacional. Crises políticas já afetaram a confiança de investidores e da população, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras - cenário que pode se repetir.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. 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 9.779/99, 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.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades Anônimas”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos realizados - incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, normas sobre investimentos estrangeiros em cotas de fundos no Brasil e regras emitidas pelo Banco Central e pela CVM - estão sujeitas a alterações. Além disso, podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e mudanças nas políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar negativamente o valor das Cotas e as condições para distribuição de rendimentos, inclusive regras de fechamento de câmbio e remessa de recursos para o exterior. A aplicação de leis existentes e a interpretação de novas normas também podem afetar os resultados do Fundo.

Entre as possíveis alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei de Locação: as receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis. Caso a Lei de Locação seja alterada de forma favorável aos locatários - incluindo, por exemplo, mudanças nas regras de renovação de contratos ou na definição de valores de aluguel - o Fundo poderá ser adversamente impactado, com reflexos negativos na remuneração dos Cotistas.

(ii) Risco de alterações na legislação civil e urbanística: além das receitas de locação, o Fundo também obtém receitas provenientes da exploração comercial dos ativos imobiliários. Caso ocorram alterações na legislação aplicável (incluindo, por exemplo, mudanças no Código Civil ou no Estatuto da Cidade) que favoreçam os ocupantes, o Fundo poderá ser prejudicado, afetando negativamente a remuneração dos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de Condições Específicas do Ativo Alvo e Riscos de Ação Renovatória

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em determinadas situações, assegura direitos ao locatário, como a possibilidade de propor ação renovatória. Para que essa ação seja admitida, é necessário que: **(i)** o contrato seja escrito e com prazo determinado igual ou superior a cinco anos (ou que contratos anteriores tenham vigência ininterrupta e, somados, totalizem cinco anos ou mais); **(ii)** o locatário explore seu comércio, no mesmo ramo, por prazo mínimo e ininterrupto de três anos; **(iii)** o aluguel proposto esteja de acordo com o valor de mercado; e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência mínima de seis meses e máxima de um ano antes do término do contrato vigente.

Nesse contexto, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que podem afetar adversamente a condução dos negócios no mercado imobiliário: **(i)** caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário para renová-lo, este poderá, por meio da ação renovatória, garantir sua permanência no imóvel; e **(ii)** na ação renovatória, as partes podem requerer a revisão do valor do aluguel, ficando a definição do valor final a critério do Poder Judiciário.

Dessa forma, o Fundo está sujeito à interpretação e decisão judicial, podendo receber valores inferiores aos originalmente pactuados nos contratos de locação, o que impactaria negativamente sua rentabilidade.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco imobiliário

Refere-se à eventual desvalorização dos empreendimentos investidos direta ou indiretamente pela Classe, ocasionada por fatores como, mas não se limitando a: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem a economia como um todo; **(ii)** mudanças de zoneamento ou regulatórias que impactem diretamente a localização dos empreendimentos, seja aumentando a oferta de imóveis (o que pode pressionar os preços de aluguel para baixo) ou restringindo usos possíveis, limitando sua valorização ou potencial de revenda; **(iii)** alterações socioeconômicas que afetem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontram, como o surgimento de favelas ou estabelecimentos potencialmente inconvenientes (boates, bares, etc.), deteriorando a área de influência para uso comercial; **(iv)** mudanças desfavoráveis no trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos; **(v)** restrições futuras de infraestrutura ou serviços públicos, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; **(vi)** expropriação (desapropriação) dos empreendimentos, caso a indenização não reflita o ágio ou a valorização histórica do ativo.

Esses acontecimentos podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, afetando diretamente os resultados esperados pelos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco jurídico

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionadas aos ativos imobiliários. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos-Alvo

Em caso de execução das garantias vinculadas aos ativos integrantes do patrimônio do Ativo Alvo da Classe, poderá ser necessário suportar, direta ou indiretamente, diversos custos adicionais, incluindo honorários advocatícios para o patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias não seja suficiente para cobrir as obrigações financeiras associadas às operações, uma série de medidas relacionadas à execução e ao reforço das garantias poderá ser exigida, impactando negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos que compõem a carteira da Classe podem apresentar baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. É importante destacar que os fundos de investimento imobiliário, por determinação regulamentar, são constituídos sob a forma de condomínios fechados, não permitindo o resgate de suas Cotas. No mercado brasileiro, esses fundos podem encontrar pouca liquidez, o que pode dificultar a venda das Cotas no mercado secundário. Assim, o Investidor que adquirir Cotas da Classe deve estar ciente de que se trata de um investimento de longo prazo.

Além disso, o Regulamento prevê hipóteses em que a assembleia geral poderá deliberar pela liquidação da Classe, bem como situações em que o resgate das Cotas poderá ocorrer mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira aos Cotistas. Nesses casos, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades para vender os ativos recebidos, o que pode impactar a realização do valor investido.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco da marcação a mercado

Os valores mobiliários e ativos financeiros que compõem a carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive, em alguns casos, de prazo indeterminado), com baixa liquidez no mercado secundário. O cálculo do valor desses ativos para fins contábeis do Fundo é realizado por meio da marcação a mercado, ou seja, seus valores são atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que seria obtido em uma negociação.

Dessa forma, a marcação a mercado dos ativos da carteira, utilizada para cálculo do patrimônio líquido da Classe, pode ocasionar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é feito pela divisão do patrimônio líquido pelo número de Cotas emitidas. Importante destacar que o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Consequentemente, as Cotas da Classe podem sofrer variações negativas de preço, impactando adversamente sua negociação no mercado secundário.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

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 imobiliários. 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, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica e da ausência de auditoria dos ativos-alvo

A diligência jurídica realizada pelos assessores legais no âmbito da Oferta foi conduzida com escopo restrito, voltado primordialmente à verificação da consistência e da veracidade das informações constantes da seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto. Esse procedimento não se confunde com auditorias jurídicas, contábeis, cadastrais ou técnicas dos Ativos-Alvo potenciais, tampouco com auditorias independentes dos lastros subjacentes, das garantias ou da documentação de cessão, que não foram objeto de verificação exaustiva no contexto da Oferta. Em razão desse escopo limitado, não é possível estabelecer todos os riscos jurídicos, regulatórios, operacionais, de crédito e de formalização relacionados aos Ativos-Alvo estejam integralmente refletidos neste Prospecto.

Considerando que a política de investimento do Fundo contempla, direta ou indiretamente, a aquisição de ativos financeiros vinculados ao setor imobiliário, tais como CRI, letras e cédulas de crédito, cotas de fundos de investimento e demais títulos e valores mobiliários representativos de créditos imobiliários, o processo de análise e contratação poderá se basear em informações e declarações fornecidas por originadores, estruturadores, agentes fiduciários, custodiante, servicers e demais terceiros, as quais podem conter imprecisões, omissões ou inconsistências não detectadas em revisões amostrais, documentais ou de aderência regulatória. Adicionalmente, a estruturação, a cessão e a formalização dos créditos e garantias subjacentes podem apresentar vícios, nulidades, limitações de exequibilidade, insuficiências ou restrições que venham a reduzir a recuperabilidade, a prioridade ou o valor de tais garantias.

A não conclusão da aquisição de determinados Ativos-Alvo em razão do descumprimento de condições precedentes, de questões documentais, de constatações em diligências complementares ou de eventos supervenientes, bem como a eventual materialização de passivos, contingências ou riscos não identificados (ou subestimados) no Estudo de Viabilidade ou nos processos internos de análise, poderá impactar adversamente a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, o retorno dos Cotistas. Entre tais riscos, sem prejuízo de outros, incluem-se: divergências na elegibilidade e na documentação dos lastros; defeitos na constituição, na manutenção ou na execução de garantias; inadimplemento, deterioração de crédito ou reestruturações dos devedores/cessionários; falhas na segregação de fluxos, na custódia e no controle de lastros; eventos de revisão de critérios de elegibilidade ou de gatilhos de reforço de crédito; bem como riscos jurídicos relacionados à cessão de créditos, à insolvência de partes envolvidas e à interpretação ou alteração de normas aplicáveis.

Ainda que o Fundo venha a realizar, quando cabível, diligências adicionais na ocasião de cada investimento, tais diligências poderão não identificar todos os passivos, contingências e riscos atrelados aos Ativos-Alvo, ou poderão fazê-lo em extensão inferior à efetivamente verificável, inclusive em razão de limitações de acesso a informações, de sigilo, de tempo, de custo ou de metodologias utilizadas. Caso tais riscos se materializem, inclusive em magnitude superior à inicialmente estimada, o desempenho dos ativos financeiros adquiridos poderá ser negativamente afetado, com impactos adversos sobre o valor de cotas, a distribuição de rendimentos e a rentabilidade do Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação à exploração dos Ativos-Alvo do Fundo

Os rendimentos do Fundo, decorrentes da exploração direta ou indireta de imóveis, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos ocasionados por casos fortuitos e eventos de força maior - acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis.

Assim, os resultados do Fundo podem ser impactados por situações atípicas que, mesmo diante da adoção de sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretendem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

Risco de restrição na negociação dos ativos

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

Os imóveis investidos direta ou indiretamente podem apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam **(i)** licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; **(ii)** Auto de Vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e **(iii)** o Auto de Conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: (a) notificação para regularização, geralmente entre 15 (quinze) e 30 (trinta) dias; (b) multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e (c) a interdição do estabelecimento, caso as irregularidades persistam, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco Jurídico

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições do Regulamento, do anexo e do apêndice, se for o caso, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a subclasse, se for o caso, e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. O Regulamento, o anexo e os apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco operacional

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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 da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicada por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico do Ativo Alvo. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, 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 e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: **(a)** a Administradora e/ou a Gestora; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; **(c)** empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(e)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procura que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(a)” a “(e)”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco relacionado à caracterização de Justa Causa

A Gestora poderá ser destituída por Justa Causa (conforme definição constante do Regulamento) em determinadas situações, conforme previstas no Regulamento, sendo algumas delas, inclusive, mediante decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável. Não é possível prever o tempo em que o tribunal ou órgão competente levará para proferir tais decisões e, portanto, nem quanto tempo a Gestora permanecerá no exercício de suas funções após eventual ação, ou omissão, que possa ser enquadrada como Justa Causa. Nesse caso, os Cotistas e a Classe deverão aguardar a decisão do órgão competente ou, caso entendam pertinente, poderão deliberar pela destituição da Gestora sem Justa Causa, observada, nesse caso, a Taxa de Performance Antecipada, nos termos previstos e definidos no Regulamento. Eventual demora na decisão a ser proferida pelo órgão competente para fins de destituição por Justa Causa da Gestora, poderá impactar negativamente os Cotistas e a Classe.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, até a última Data de Liquidação, os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, 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.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Riscos associados à liquidação do Fundo

Na hipótese de a Assembleia de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Nesse caso: **(i)** o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e **(ii)** a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos-Alvo

Os Ativos-Alvo podem conter cláusulas contratuais que permitam pré-pagamento ou amortização extraordinária. Essa situação pode ocasionar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração estabelecidos.

Nessa hipótese, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para identificar novos Ativos-Alvo que estejam alinhados à política de investimento, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe. Esse cenário pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Importante destacar que não será devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de uso de derivativos

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco decorrente da propriedade das Cotas e não do Ativo Alvo

Embora a carteira da Classe seja composta, predominantemente, pelos Ativos-Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre esses ativos, conforme previsto na regulamentação vigente.

Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre a totalidade dos ativos da carteira da Classe, de forma não individualizada e proporcional ao número de Cotas detidas. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso necessitem exercer direitos relacionados especificamente aos ativos do Fundo, uma vez que tais direitos são coletivos e não individualizados.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Riscos de investimento de longo prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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 no Fundo, o que poderá prejudicar os cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência

Findo o prazo de duração da Cota - 5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, sem necessidade de deliberação pela assembleia geral de Cotistas -, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento e a Assembleia Especial de Cotistas delibere pela prorrogação do prazo de vigência do Fundo, o Cotista que desejar liquidar sua participação poderá enfrentar dificuldades para negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis.

Nessas circunstâncias, o Cotista poderá não conseguir vender suas Cotas pelo preço ou no momento desejado, o que pode resultar em queda no valor das Cotas e tornar a saída onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio será partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo.

Caso não seja possível realizar a alienação dos ativos, estes poderão ser entregues diretamente aos Cotistas, também na proporção da participação de cada um. Os ativos integrantes da carteira do Fundo podem apresentar baixa liquidez no mercado, estando sujeitos a variações de preço, cotações e critérios de precificação, o que pode acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco Relacionado às Garantias dos CRI

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

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá ser necessária a contratação de consultores, entre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para cobrir as obrigações financeiras vinculadas a tais títulos. Além disso, alguns imóveis de propriedade da Classe podem ser dados em garantia em operações de securitização imobiliária, ficando sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento.

Dessa forma, uma série de eventos relacionados à execução das garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe, impactando diretamente os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietário do Ativo Alvo que compõe a carteira da Classe, estará eventualmente sujeita aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer 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. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes direta ou indiretamente da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de

preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: **(i)** descumprimento da 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); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; **(iii)** outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(iv)** consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis 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.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar

adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. 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 Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento

O objetivo do Fundo consiste na exploração indireta, por meio de locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis e ativos imobiliários. A administração desses empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, o que pode limitar a implementação de políticas de gestão consideradas adequadas pelo Fundo.

Os recursos do Fundo poderão ser aplicados em CRI e demais ativos de papel. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora e/ou da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de escolhas inadequadas de ativos imobiliários ou financeiros, o que poderá ocasionar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novos ativos, na manutenção dos ativos em carteira, na avaliação de oportunidades para alienação, bem como nos processos de aquisição e venda, podem impactar negativamente o desempenho do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em imóveis. 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 na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou a preferência na aquisição de tais ativos.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é influenciado por condições econômicas nacionais e internacionais, bem como por fatores externos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores, moratórias e alterações na política monetária, podendo ocasionar perdas nos ativos integrantes da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode impactar negativamente o valor dos imóveis, dos aluguéis e das receitas provenientes de arrendamentos, afetando diretamente os resultados do Fundo, sua rentabilidade e o preço de negociação das Cotas.

Importante destacar que não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade caso os Cotistas sofram danos ou prejuízos decorrentes dessas condições e fatores. Nesse cenário, as operações do Fundo e sua lucratividade podem ser significativamente reduzidas, causando efeitos adversos nos resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não havendo barreiras relevantes à entrada de novos concorrentes, o que pode intensificar a competição e pressionar preços e margens.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

5. CRONOGRAMA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

- 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**
- 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) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (v) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.**

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	12/12/2025
2	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar e da Lâmina	23/12/2025
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores (Roadshow)	24/12/2025
4	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	29/12/2025
5	Início do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽³⁾	30/12/2025
6	Encerramento do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/01/2026
7	Data do Primeiro Procedimento de Alocação	30/01/2026
8	Data da Primeira Liquidação da Oferta	04/02/2026
9	Início do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimentos ⁽³⁾	05/02/2026
10	Encerramento do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	26/02/2026
11	Data do Segundo Procedimento de Alocação	27/02/2026
12	Data da Segunda Liquidação da Oferta	04/03/2026
13	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	27/06/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da CVM e do Fundos.Net, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Preliminar e da Lâmina.

⁽²⁾ A principal variável deste cronograma indicativo é o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.

⁽³⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILENCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 45 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 34 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Preliminar, 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, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única de Cotas do Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição” e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: <https://www.brioinvestimentos.com.br/> (neste website, procurar por “Atuação”, clicar em “Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: **(i)** assinará o Termo de Adesão ao Regulamento (conforme adiante definido), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento, deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo; e **(iii)** poderá, a seu exclusivo critério, conceder a Procuração de Conflito de Interesses aos Procuradores no momento da celebração do Documento de Aceitação, com a finalidade de deliberar sobre a aquisição ou não dos Ativos Conflitados, ou optar por se abster de votar, no âmbito da Assembleia Originária da Classe. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. 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 Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, 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 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) 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.

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. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3.



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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 Primeira Emissão de Cotas da Classe, 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 Primeira Emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

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. Os procedimentos para exercício do eventual direito de preferência 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 emissão de novas Cotas realizado nos termos do item acima, também será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência para a subscrição de Cotas nos termos da Resolução CVM 175, sendo certo que a Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

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 Primeira Emissão de Cotas da Classe, não haverá diluição econômica dos Cotistas da Classe.

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

Considerando que se trata da Primeira Emissão de Cotas da Classe, 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 na Classe, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas integralizadas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3.

Os Investidores que integralizarem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

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 negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 13 a 34 deste Prospecto Preliminar. 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 constituídos 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 13 A 34 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

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 PRELIMINAR 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 artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revocação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder 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.

No caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação de oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

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 respectiva 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 nesta Cláusula 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 SILENCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVE 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 4º 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

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

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 signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme abaixo definido), importa no cancelamento do registro da Oferta.

As hipóteses de resilição involuntária previstas no Contrato de Distribuição, as quais implicam em revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, estão relacionadas a uma alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do requerimento de registro de oferta pública de distribuição na CVM.

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

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como seus fundamentos.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”), 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. 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.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, 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 Documento de Aceitação (“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.

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 Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (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 Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação 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 a qualquer momento, 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 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 Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA”, NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Condições Precedentes

O período de distribuição somente terá início após serem observadas cumulativamente as seguintes condições: **(i)** obtenção do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta e do registro da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção “11. Contrato de distribuição” deste Prospecto, conforme página 63 deste Prospecto. Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide seção “11.1” na página 65 deste Prospecto.

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

Conforme o item 2.3 deste Prospecto, a Oferta é destinada a investidores em geral, sendo que não haverá destinação específica.

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 em conjunto pela Administradora e pela Gestora por meio do Ato de Aprovação da Oferta, constante no Anexo I a este Prospecto.

O Fundo e a Classe serão registrados na ANBIMA, em atendimento ao disposto no “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor, da ANBIMA (Código ANBIMA de Administração e Gestão”), das “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (Regras e Procedimentos AGRT”).

A Oferta foi previamente submetida à análise da ANBIMA, de forma a observar o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.

Não obstante ao disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, conforme em vigor (Regras e Procedimentos de Ofertas” e, quando em conjunto com as Regras e Procedimentos AGRT, as Regras e Procedimentos ANBIMA) e do “Código de Ofertas Públicas”, conforme em vigor (Código de Ofertas da ANBIMA” e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, Códigos ANBIMA” e, em conjunto com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os Normativos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

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 oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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”).

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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, inclusive para as Cotas do Lote Adicional, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos Artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, 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 e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e **(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 (Plano de Distribuição”)

A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e Lâmina, elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Classe, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do Artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, Meios de Divulgação”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Aviso ao Mercado”) nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do Art. 12, §6º da Resolução CVM 160;
- (iv) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: **(a)** a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”) nos Meios de Divulgação, sendo certo que as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) observado o disposto no item “(vi)” abaixo, durante cada Período de Coleta de Intenções de Investimento da Oferta, conforme previsto no cronograma constante do Prospecto, o Coordenador Líder receberá dos Investidores os Documentos de Aceitação, em conformidade com cada processo de alocação e liquidação que será conduzido pelo Coordenador Líder em cada Procedimento de Alocação, devendo ser respeitado, em qualquer hipótese, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) considerando a existência de mais de um Procedimento de Alocação, todos os Documentos de Aceitação de **(a)** Pessoas Vinculadas; e **(b)** Investidores que condicionarem sua adesão à Oferta, conforme os Critérios de Aceitação previstos nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, ainda que enviados durante o primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento, serão obrigatoriamente alocados e liquidados no último Período de Coleta de Intenções de Investimento; observado que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto a Pessoas Vinculadas, ressalvadas as exceções do § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (vii) o Critério de Colocação da Oferta descrito neste Prospecto será aplicado apenas aos Documentos de Aceitação enviados durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento e alocados no Procedimento de Alocação correspondente; observado que caso, em novo Procedimento de Alocação, seja necessária a aplicação do Critério de Colocação, os Documentos de Aceitação já alocados e liquidados na data de determinado Procedimento de Alocação anterior deverão ser preservados;
- (viii) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no Contrato de Distribuição, e que, se aplicável, poderá ser enviado/formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação”);
- (ix) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar, durante cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, o Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Cotas que desejam adquirir e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** 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 Documento de Aceitação deverá: **(1)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(2)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(3)** incluir declaração pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; **(4)** conter informações acerca dos Ativos Conflitados, bem como modelo de Procuração, nos termos do Anexo III ao Prospecto, que poderá, a exclusivo critério de cada Investidor, ser outorgada pelo Investidor no momento de celebração do Documento de Aceitação; e **(5)** se aplicável e 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;
- (x) após o término de cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;

- (xi) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados em cada Procedimento de Alocação, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão”), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação em cada Procedimento de Alocação;
- (xii) após o encerramento de cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o respectivo Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;
- (xiii) caso sejam enviados Documentos de Aceitação que correspondam à colocação integral do Montante Inicial da Oferta, antes da data prevista para cada Data de Liquidação (conforme prevista no Cronograma da Oferta), o Coordenador Líder poderá antecipar as datas previstas no cronograma da Oferta para realização de cada Procedimento de Alocação, de cada Data de Liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, e os Ofertantes divulgarão comunicado ao mercado informando sobre **(a)** o encerramento antecipado do respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, e **(b)** as novas datas do Procedimento de Alocação, da Data de Liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. O eventual encerramento antecipado do respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento e as novas datas do Procedimento de Alocação, da Data de Liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos deste item, não será considerado como uma modificação da Oferta, razão pela qual não será aberto período de desistência aos Investidores que tiverem aderido à Oferta em tal hipótese;
- (xiv) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e o Plano de Distribuição; e
- (xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a publicação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Procedimento(s) de Alocação

Haverá procedimento(s) de alocação no âmbito da Oferta, conduzido(s) pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término de cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, 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; e **(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 ou diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar de cada Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial 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 as Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no § 1º do referido artigo.

Critério de Colocação e Rateio da Oferta

Caso, no âmbito de cada Procedimento de Alocação da Oferta, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, inclusive aqueles apresentados por Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante de Cotas ofertadas, todos os Documentos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos, desde que seja atendido o Montante Mínimo da Oferta.

Caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores seja superior ao total de Cotas do Lote Adicional ofertadas, será adotado o critério de ordem de chegada para alocação das Cotas, considerando a data e horário de recebimento dos respectivos Documentos de Aceitação, inclusive aqueles apresentados por Pessoas Vinculadas. A alocação ocorrerá em cada Procedimento de Alocação, até o limite do montante total de Cotas do Lote Adicional ofertadas, respeitado o número inteiro de Cotas por Investidor, desconsiderando-se as frações de Cotas (“Critério de Colocação”).

A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de fração de Cotas. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o critério de ordem de chegada, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas por eles indicada no respectivo Documento de Aceitação. Esse critério será aplicado separadamente em cada Procedimento de Alocação.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 em ambiente de Balcão após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de integralização.

O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme em vigor (“[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 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 Documento de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Liquidação

As Cotas da Classe serão integralizadas em cada Data de Liquidação, em moeda corrente nacional, à vista, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizados pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo. Não será admitida a utilização de bens e direitos e/ou ativos financeiros na integralização e no resgate de Cotas.

Cada liquidação da Oferta será realizada por meio dos procedimentos aplicáveis ao Escriturador e à B3, conforme o caso, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, respeitado o previsto na Resolução CVM 160.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, no MDA administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de 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 e a Gestora, com a interveniência anuênciada do Fundo e da Administradora.

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 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.

A Classe 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. Ainda, 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.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas da Classe.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

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, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme adiante definido) no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais) (“[Investimento Mínimo por Investidor](#)”).

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de emissão da Classe, ficando desde já ressalvado que: **(i)** se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; **(ii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e **(iii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo II 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.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Preliminar são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

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, AS ESTIMATIVAS E AS EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO PRELIMINAR REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder e a Administradora são a mesma entidade (XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., doravante denominada “XP Investimentos”). Tal fato pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o fator de risco “Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas”.

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

Na data deste Prospecto, a XP Investimentos e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si e, além do relacionamento decorrente da administração do Fundo e da Oferta, o relacionamento se restringe a eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios e distribuição realizada pela XP Investimentos de fundos geridos pela Gestora.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, não há, entre a Gestora e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP Investimentos ou seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação da XP Investimentos para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP Investimentos poderá atuar como instituição intermediária (líder ou não) em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

Não obstante, a XP Investimentos poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora e/ou com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo serviços de administração fiduciária e a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com a XP Investimentos ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Gestora e/ou do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à realização de negócios entre as partes e à contratação pelo Fundo, conforme aplicável.

O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora 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.

A Gestora e a XP Investimentos não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. A XP Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

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

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a XP Investimentos não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante e o Escriturador ou seu conglomerado econômico e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, incluindo com relação a fundos administrados pela Administradora que contam com os serviços de custódia e escrituração pelo Custodiante e Escriturador.

Não obstante, o Custodiante e o Escriturador poderão, no futuro, manter relacionamento comercial com a XP Investimentos, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante e o Escriturador ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da XP Investimentos, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação pela XP Investimentos. O Custodiante e o Escriturador e a XP Investimentos não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante e o Escriturador ou seu conglomerado econômico e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Não obstante, o Custodiante e o Escriturador poderão, no futuro, manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante e o Escriturador ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação pela Gestora. O Custodiante e o Escriturador e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Outorga de Procuração - Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e entre a Classe e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia especial de cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável. Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “4. Fatores de Risco” em especial o “Risco de potencial conflito de interesses” na página 34 deste Prospecto.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Documento de Aceitação, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, no âmbito da Assembleia Originária da Classe, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pela Resolução CVM 175 e respectivo Anexo Normativo III.

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 34 deste Prospecto Preliminar.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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 está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 81 deste Prospecto Preliminar.

Condições Precedentes da Oferta

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definida no Contrato de Distribuição), quando aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme em vigor (“Código Civil” e “Condições Precedentes”, respectivamente), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a primeira Data de Liquidação da Oferta (em ambos os casos, devendo ser mantidas até a última Data de Liquidação), conforme o caso:

- (i) obtenção, pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços aqui previstos, incluindo, mas não se limitando, das áreas jurídica, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da sua organização;
- (ii) aceitação, pelo Coordenador Líder e pela Gestora, da contratação dos assessores legais da Oferta (“Assessores Legais”) e dos demais prestadores de serviços necessários para fins da Oferta, dentre eles, os auditores independentes, entre outros, conforme aplicável (“Prestadores de Serviço”), bem como a remuneração e manutenção de suas contratações pela Classe;
- (iii) obtenção do registro de funcionamento da Classe na CVM e obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primário e secundário administrados e operacionalizados pela B3, nos termos da Resolução CVM 160;
- (iv) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, da Classe, das Cotas e ao conteúdo dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido), em forma e substância satisfatória às Partes e aos Assessores Legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (v) obtenção (a) do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta, e (b) do registro automático para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;
- (vi) manutenção do registro da Gestora perante a CVM, na forma da regulamentação aplicável;
- (vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, (a) o Ato de Aprovação; (b) o Contrato de Distribuição; (c) os documentos exigidos pela Resolução CVM 160 e em conformidade com a regulamentação em vigor, incluindo, sem limitação, o Prospecto, a Lâmina, o estudo de viabilidade (“Estudo de Viabilidade”), os materiais publicitários e demais documentos da Oferta; e (d) os demais documentos exigidos, nos termos da Resolução CVM 175 e os Normativos ANBIMA, incluindo fatos relevantes e demais documentos exigidos pela ANBIMA, nos termos do convênio firmado com a CVM para ofertas, conforme aplicável (em conjunto, “Documentos da Operação”), sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (viii) se aplicável, a exclusivo critério do Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de registro da Oferta perante a CVM, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora no âmbito da Oferta e do procedimento de *backup*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

- (ix) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (x) anteriormente ao lançamento da Oferta, conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* dos ativos alvo descritos nos Documentos da Operação, conforme escopo acordado entre Gestora, Coordenador Líder e seus respectivos Assessores Legais, e de procedimento de *backup* das informações constantes dos Documentos da Operação, em especial do Prospecto e do material publicitário, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares. Se aplicável, recebimento de declaração firmada pela Gestora, anteriormente ao início do *roadshow*, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes dos Documentos da Operação (quando aplicáveis) que não foram passíveis de verificação no procedimento de *backup* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder);
- (xi) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações solicitados pelo Coordenador Líder e pelos Assessores Legais de forma suficiente, verdadeira, precisa, consistente e atual para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (xii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Gestora e constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, o Prospecto e o Estudo de Viabilidade, sendo que a Gestora será responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por ela fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xiii) recebimento, pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da 1^a (primeira) Data de Liquidação da Oferta (*exclusive*), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final de: **(a)** opinião legal (*legal opinion*) do assessor jurídico do Coordenador Líder e do assessor jurídico da Gestora, sem ressalvas, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, entre outros pontos: (1) a conformidade da representação dos participantes da Oferta nos documentos da Oferta; (2) a existência, validade, legitimidade e exequibilidade da Primeira Emissão, da Oferta e dos documentos da Oferta; (3) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Primeira Emissão, sobretudo o devido atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 175, nos Normativos ANBIMA e nas demais normas aplicáveis; e **(b)** confirmação escrita, de natureza factual, sobre: (1) a consistência entre as informações fornecidas nos documentos da Primeira Emissão, nos termos do artigo 12, §2º, I da Resolução CVM 160; e (2) ausência de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta ("Legal Opinion");
- (xiv) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da 1^a (primeira) Data de Liquidação da Oferta, das versões assinadas das *Legal Opinions*, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xv) obtenção pelos Ofertantes e suas respectivas afiliadas de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, especificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Operação junto a: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; **(c)** órgão dirigente competente da Gestora;
- (xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu Grupo Econômico (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;
- (xvii) manutenção do setor de atuação da Classe e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar, de forma substancial, negativamente a Oferta;

- (xviii) não ocorrência de qualquer alteração significativa nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou econômica que altere as condições de mercado e as condições operacionais e/ou financeiras e que possam comprometer a realização da Oferta;
- (xix) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliário (inclusive em sua tributação ou tributação dos cotistas) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem de maneira relevante ou indiquem que possam vir a afetar de maneira negativa e relevantemente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xx) não ocorrência de alteração do controle, conforme a definição prevista na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Controle” e “Lei 6.404”, respectivamente) dos Ofertantes, que, cumulativamente, **(a)** implique a perda do Controle pelos controladores, conforme Lei 6.404; **(b)** faça com que a Gestora deixe de: **(1)** agir com autonomia no desenvolvimento de suas atividades junto à Classe; **(2)** cumprir seus deveres previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável, sem qualquer alteração de curso em tais atividades ou no nível da prestação de tais serviços; e **(3)** assegurar, adicionalmente, a manutenção do previsto no Regulamento;
- (xxi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão aos Ofertantes e/ou a qualquer outra sociedade do seu Grupo Econômico, condição fundamental de funcionamento;
- (xxii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelos Ofertantes e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxiii) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora que impacte a Oferta da Classe no entendimento do Coordenador Líder; **(b)** pedido de autofalência da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; **(d)** propositura pela Gestora, por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, de mediação, conciliação ou 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 medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou **(e)** ingresso da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xxiv) não ocorrência, com relação à Administradora, de **(a)** intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência; **(b)** pedido de autofalência, intervenção, RAET; **(c)** pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxv) cumprimento, pelos Ofertantes, de todas as obrigações aplicáveis 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 aos Normativos ANBIMA;
- (xxvi) cumprimento, pelos Ofertantes, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxvii) recolhimento, pela Classe, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, B3 e ANBIMA;

- (xxviii) a Oferta deverá atender aos requisitos dos Normativos ANBIMA, quando aplicável;
- (xxix) não ocorrência de qualquer evento de resilição involuntária, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xxx) inexistência 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, aqueles previstos na 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, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto, “Leis Anticorrupção”) ou, ainda, desde que agindo em nome e interesse do Ofertante em questão, por qualquer sociedade controlada 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”) pelos Ofertantes, por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, agindo em seu nome e interesse;
- (xxxi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou Administradora junto ao Coordenador Líder e seu Grupo Econômico no âmbito deste instrumento estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxxii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ ou à Classe, que possam criar obstáculos ou aumentar substancialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores;
- (xxxiii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Gestora, da Administradora ou de sociedade ou pessoa parte de seus respectivos Grupos Econômicos, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xxxiv) cumprimento, pela Gestora, pela Administradora e/ou entidades do Grupo Econômico da Gestora e da Administradora: (a) da legislação ambiental; (b) da Legislação Trabalhista Específica (conforme abaixo definido); e (c) da Legislação Trabalhista Ampla (conforme abaixo definido), exceto, exclusivamente para os itens (a) e (c), por aqueles que não sejam relevantes e sejam questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, conforme aplicáveis aos seus negócios (“Legislação Socioambiental”), observado que a Gestora e a Administradora deverão, na medida exigida por lei: (1) adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos, que tenha causado, ao meio ambiente e a seus empregados decorrentes das atividades descritas em seu objeto social; e (2) atender a todas as diligências relevantes e razoáveis exigidas para a consecução da sua atividade econômica, 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;
- (xxxv) autorização, pelos Ofertantes, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca dos 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;
- (xxxvi) integral atendimento, pela Classe e pela Oferta, a todos os requisitos aplicáveis dos Normativos ANBIMA;
- (xxxvii) recebimento, pelo Coordenador Líder, anteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, do *checklist* preparado pelos Assessores Legais da Oferta, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos normativos aplicáveis à Oferta expedidos pela ANBIMA; e
- (xxxviii) a Gestora arcar com todo o custo da Oferta, nos termos do disposto no Contrato de Distribuição.

Para os fins do inciso (xxxii) acima, entende-se como: **(a)** “Legislação Trabalhista Específica”: a legislação trabalhista vigente especificamente com relação à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, inexistência de incentivo à prostituição, ou de qualquer forma de violação aos direitos relacionados à raça e gênero e direitos dos silvícolas; e **(b)** “Legislação Trabalhista Amplia”: a legislação e regulamentação trabalhista vigentes, especialmente aquelas relativas à saúde e segurança ocupacional

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este e os Ofertantes acordaram o conjunto de Condições Precedentes, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até as datas constantes acima e previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição, nos termos acima, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Suspensiva, observado o disposto abaixo. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do aviso ao mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na resilição do Contrato de Distribuição ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos da Cláusula 5.3 acima, a observação de determinada Condição Suspensiva ou de conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Suspensivas que sejam imputáveis a eles e/ou a seu Grupo Econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Observado o disposto acima, em caso de resilição do Contrato de Distribuição, a Oferta 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 e o pagamento, conforme o caso, da Remuneração de Descontinuidade, nos termos previstos no Contrato de Distribuição.

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 Precedentes descritas acima não poderá: **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas 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.

As hipóteses de resilição involuntária previstas no Contrato de Distribuição, as quais implicam em revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, estão relacionadas a uma alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do requerimento de registro de oferta pública de distribuição na CVM. As hipóteses de resilição involuntária previstas no Contrato de Distribuição, as quais implicam em revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, estão relacionadas a uma alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do requerimento de registro de oferta pública de distribuição na CVM.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, a Classe pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a última Data de Liquidação em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes remunerações:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação:** valor equivalente ao percentual de 1,50% (um e meio por cento) *flat*, incidente sobre o volume total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas que venham a ser emitidas em razão do exercício total ou parcial do Lote Adicional, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Coordenação e Estruturação”); e
- (ii) Comissão de Distribuição:** valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois e meio por cento) *flat*, incidente sobre o volume total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas que venham a ser emitidas em razão do exercício total ou parcial do Lote Adicional, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Distribuição” e, em conjunto com a Comissão de Coordenação e Estruturação, o “Comissionamento”).

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

O Comissionamento será pago pela Classe 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 o pagamento do Comissionamento a ser realizado ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. 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 Jurídicos e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pela Classe, independentemente da 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 pela Classe.

As disposições contidas acima deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes, mesmo após o término do Período de Vigência (conforme abaixo definido) do Contrato de Distribuição, observado a periodicidade e prazos estipulados para o pagamento das remunerações estabelecidas acima.

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 caso de eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta Arcados pelo Fundo ¹	Base R\$ ²	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação ²	4.500.000,00	1,50%	1,50	1,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	320.567,76	0,11%	0,11	0,11%
Comissão de Distribuição ³	7.500.000,00	2,50%	2,50	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	534.279,59	0,18%	0,18	0,18%
Assessores Legais	330.000,00	0,11%	0,11	0,11%
Tributos sobre o pagamento aos Assessores Legais	41.989,17	0,01%	0,01	0,01%
CVM - Taxa de Registro	112.500,00	0,04%	0,04	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	13.046,25	0,00%	0,00	0,00%
ANBIMA - Taxa de Registro de Ofertas Públicas (Convênio CVM/ANBIMA)	37.200,00	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Registro, Análise e Distribuição (flat)	69.250,00	0,02%	0,02	0,02%
Custos de Marketing e Outros	50.000,00	0,02%	0,02	0,02%
TOTAL	13.508.832,77	4,50%	4,50	4,50%

¹ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

² **Comissão de Coordenação e Estruturação:** valor equivalente ao percentual de 1,50% (um e meio por cento) flat, incidente sobre o volume total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas que venham a ser emitidas em razão do exercício total ou parcial do Lote Adicional, calculado com base no Preço de Emissão.

³ **Comissão de Distribuição:** valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois e meio por cento) flat, incidente sobre o volume total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas que venham a ser emitidas em razão do exercício total ou parcial do Lote Adicional, calculado com base no Preço de Emissão.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). 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.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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. deste Prospecto, na data deste Prospecto, além dos Ativos-Alvo, a Classe não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, a Classe se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pela regulamentação aplicável, podem ser encontradas no Regulamento, que segue anexo na forma do Anexo I ao Prospecto.

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 “Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

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 Primeira Emissão de Cotas da Classe, não há demonstrações financeiras da Classe 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 “Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” 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 pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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. Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo CEP 22290-210, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 97220-1906 E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Gestora	BRIQ INVESTIMENTOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.336, Conjunto 22, Edifício Alvino Slaviero, Jardim Paulistano CEP 01451-001, São Paulo - SP Telefone: (11) 2892-6007 E-mail: ri@brioinvestimentos.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. Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo CEP 22290-210, Rio de Janeiro - RJ Telefone: 0800-77-20202 E-mail: dcm@xpi.com.br com cópia para juridicomc@xpi.com.br
Assessor Jurídico do Coordenador Líder	DEMAREST ADVOGADOS Avenida Pedroso de Moraes, nº 1.201, Pinheiros, CEP 05419-001, São Paulo - SP Telefone: (11) 3356-1800 E-mail: mkondo@demarest.com.br
Assessor Jurídico do Fundo	STOCCHE FORBES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 9º e 10º andares CEP 04538-132, São Paulo - SP Telefone: (11) 3755-5400 E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br / blima@stoccheforbes.com.br
Escriturador e Custodiante	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201 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	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.
-----------------------------	---

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, RECLAMAÇÕES, SUGESTÕES 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.

Os Investidores poderão obter, no endereço indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance do Fundo, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Os registros de funcionamento do Fundo e da Classe foram concedidos em 22 de dezembro de 2025, sob o nº 0325296, e encontram-se atualizados.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, individualmente, 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 pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e da Classe 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





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Non applicable.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nas “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo e a Classe são regidos pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), 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 5 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por até 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas. Eventuais prorrogações adicionais deverão ser submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

O Fundo terá um período de investimento de 3 (três) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo (“Período de Investimento”) e um período de desinvestimento de 2 (dois) anos, podendo referidos períodos serem prorrogados por um prazo adicional de até 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas desde que o prazo do fundo não ultrapasse 7 (sete) anos.

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 e/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).

A emissão de novas Cotas pelo Fundo somente será permitida durante o Período de Investimento, exceto pela emissão de novas Cotas para fins de preservação do valor dos investimentos do Fundo nos Ativos-Alvo ou a continuidade dos negócios dos Ativos-Alvo, que poderá ocorrer a qualquer momento do prazo de duração do Fundo.

Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista no respectivo Anexo I do 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.

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

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, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira do Fundo, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

Política de divulgação de informações

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: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html>; 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 a obtenção de renda e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização das Cotas de suas respectivas titularidades, por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento nas seguintes modalidades de ativos: Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez.

Política de Investimentos

A Classe deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas e eventuais rendimentos provenientes de investimentos prioritariamente na aquisição de Ativos Alvo que atendam aos Limites de Concentração descritos no Regulamento e na Resolução CVM 175 (incluindo o Anexo Normativo III). Os recursos que não estiverem alocados em Ativos Alvo poderão ser investidos em Ativos de Liquidez e/ou em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas da Classe previstas no Regulamento.

Será possível a amortização de CRI via dação de pagamento em imóveis e/ou excussão de garantias. Apenas nestes casos a Classe poderá deter imóveis.

A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez e/ou em Outros Ativos, para atender às suas necessidades de liquidez. Não obstante, a Classe também pode aplicar o seu caixa em Ativos Alvo para fins de liquidez.

A Gestora terá 180 (cento e oitenta) dias a partir **(i)** da data da primeira integralização das Cotas da Primeira Emissão; e **(ii)** da data de cada emissão de novas Cotas, para enquadrar a carteira da Classe à Política de Investimentos disposta no Regulamento, observado os Limites de Concentração. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira da Classe à Política de Investimentos, a Gestora deverá comunicar à Administradora para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para que os Cotistas deliberem acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe à Política de Investimentos.

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

Taxa Global

A Classe está sujeita à taxa global de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido (“Taxa Global”), para pagamento da remuneração devida à Administradora (“Taxa de Administração”) e à Gestora (“Taxa de Gestão”), com um mínimo mensal de R\$8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) de Administração e com um mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais) de Gestão.

Além da Taxa Global acima, a Administradora fará jus ao valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais) a título de taxa de implantação, a ser paga em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira Taxa de Administração.

A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita abaixo, conforme aplicável. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas na ANBIMA no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

Os impostos incidentes sobre a remuneração serão acrescidos aos valores cobrados (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF). A Taxa de Administração será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Taxa de Performance

Exclusivamente ao final da vida do Fundo, a Gestora poderá fazer jus a uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada do CDI (“Benchmark”), depois de deduzidas todas as despesas (“Taxa de Performance”). A Taxa de Performance será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$TP = 20\% \times (CP - C_{\text{Atualizada}})$$

Sendo:

TP = Taxa de Performance devida ao final do prazo de duração da Classe;

CP = somatório de quaisquer recursos pagos pela Classe aos cotistas a título de rendimentos, tais como rendimentos e amortizações, devidamente atualizados pelo Benchmark, desde data do seu efetivo pagamento ou apuração, conforme o caso, até o encerramento do prazo de duração da Classe;

CAtualizada = valor inicial da Cota devidamente atualizada pelo Benchmark; e

Benchmark = variação acumulada do CDI entre a data da primeira integralização da Classe o encerramento do prazo de duração da Classe.

A Taxa de Performance será provisionada por Dia Útil, e apropriada e paga somente ao final do prazo de duração da Classe, caso o valor distribuído aos Cotistas, por meio de distribuição de rendimentos, resultado e/ou amortização de Cotas, seja equivalente ao valor integralizado pelos Cotistas, corrigido pelo Benchmark.

Taxa de Performance Antecipada

Nas hipóteses de Renúncia Motivada ou destituição sem Justa Causa, será devida à Gestora uma Taxa de Performance Antecipada equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) do Benchmark, depois de deduzidas todas as despesas da Classe, e calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$TPA = 20\% \times [(VPL+D)-CIA]$$

Onde:

TPA: eventual Taxa de Performance Antecipada devida à Gestora na data da efetiva destituição sem Justa Causa ou da Renúncia Motivada, em moeda corrente nacional;

VPL: valor do patrimônio líquido das Cotas apurado no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição sem Justa Causa ou Renúncia Motivada;

D: somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista a título de amortização de suas Cotas desde a data de constituição da Classe até o 5º (quinto) dia útil anterior à data de deliberação destituição sem Justa Causa ou da Renúncia Motivada; e

CIA: Capital Integralizado por cada Cotista devidamente atualizado pelo Benchmark.

Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração

A título de Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a 0,06% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$6.500,00 (seis mil e quinhentos reais).

Taxa Máxima de Distribuição

Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável (“Taxa Máxima de Distribuição”).

A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita acima, conforme aplicável. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

Disposições Gerais

Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa Global indicada considera a respectiva taxa prevista nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.

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.

Sem prejuízo do disposto acima, a Taxa Global será calculada e provisionada mensalmente, 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 no anexo ao Regulamento.

A Taxa Global será calculada com base em um dos seguintes parâmetros: (i) o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas da Classe no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o “Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX”; ou, nos demais casos, (ii) o valor contábil do patrimônio líquido da Classe.

O parâmetro indicado no item “(ii)” acima será adotado no cálculo da Taxa Global caso, a qualquer momento, as Cotas não integrem ou deixem de integrar índice de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas.

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

A taxa acima especificada será calculada na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como nesta Seção D do Anexo I ao Regulamento, 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, verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.

A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa Global.

No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora: (a) 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 (b) conforme aplicável, 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.

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.

Política de amortização e de distribuição 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”.

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.

Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

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.

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

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas

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 da Administradora;
- (iii) a destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa;
- (iv) a destituição ou substituição da Gestora com Justa Causa;
- (v) a emissão de novas Cotas, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- (vi) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- (vii) a alteração do Regulamento, inclusive para alteração do prazo de duração, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (viii) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (ix) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (x) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (xi) eleição e destituição de até 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;
- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- (xiii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global, exceto quando a alteração envolver a redução das referidas taxas, nos termos da regulamentação aplicável; e
- (xiv) alteração do ambiente de negociação das Cotas.

A Gestora poderá ser substituída, destituída ou renunciar à prestação de serviços na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses: (i) descredenciamento, por decisão da CVM, para a gestão de fundos de investimento imobiliários; (ii) renúncia ou Renúncia Motivada, observado o disposto no Regulamento, ou (iii) destituição, com ou sem Justa Causa, conforme aplicável, por deliberação da Assembleia de Cotistas.

Nas hipóteses elencadas no item acima, a Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento de Taxa de Gestão, calculada pro rata temporis até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora.

Ainda, nas hipóteses de Renúncia Motivada ou destituição sem Justa Causa, a Gestora fará jus à Taxa de Performance, calculada pro rata temporis até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora, equivalente ao valor da Taxa de Performance que seria devido pelo período de prestação dos serviços, nos termos do Regulamento, a ser paga à vista, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da efetiva destituição.

Para fins de esclarecimento: (a) não será devida à Gestora qualquer outra remuneração a partir da data de sua destituição ou renúncia; e (b) o pagamento da Taxa de Performance Antecipada somente ocorrerá (A) caso, na data da destituição, o valor da cota da Classe, acrescido dos rendimentos apurados até então, seja superior ao valor inicial da Cota, devidamente atualizado pelo Benchmark; e (B) após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa Global devida à Gestora e à Administradora.

Para os fins do Regulamento, eventual renúncia da Gestora será considerada como “Renúncia Motivada” caso os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas e sem concordância da Gestora, **(i)** promovam qualquer alteração no Regulamento que **(a)** altere a Política de Investimento, desde que a alteração impacte diretamente na gestão, ou prejudique a Gestora nas suas funções no Fundo; **(b)** restrinja a efetivação e o acompanhamento, por parte da Gestora, dos investimentos a serem realizados ou já realizados pela Classe; **(c)** altere as competências e/ou poderes da Gestora estabelecidos no Regulamento vigente quando da constituição do Fundo e da Classe, desde que a alteração impacte diretamente na gestão, ou prejudique a Gestora nas suas funções no Fundo; **(d)** inclua no Regulamento restrições à efetivação, por parte da Gestora, dos investimentos e/ou desinvestimentos realizados ou a serem realizados, incluindo a criação de mecanismos de deliberação não contemplados na estrutura de governança descrita na versão do Regulamento vigente quando da constituição do Fundo e da Classe, especialmente por meio da instalação de comitês e/ou conselhos; **(e)** reduzam a remuneração da Gestora; **(f)** altere os termos, condições e/ou regras relativos à renúncia, Renúncia Motivada ou substituição da Gestora; **(g)** altere as matérias que são de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou o seu quórum de deliberação, desde que a alteração impacte diretamente na gestão, ou prejudique a Gestora nas suas funções no Fundo; e/ou **(ii)** aprovem a fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe, sem que isso seja proposto pela Gestora, sendo certo que nos casos descritos nos itens “(i)” e “(ii)” acima a Gestora poderá renunciar de forma motivada à prestação de serviços de gestão do Fundo, observado o disposto no Regulamento.

Para fins do Regulamento “*Justa Causa*” significa a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos em relação à Gestora: **(i)** a prática ou constatação de atos ou situações, por parte da Gestora, com culpa grave, fraude, má-fé ou dolo em violação substancial no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme determinado por decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável; **(ii)** o cometimento de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro pela Gestora, conforme determinado por decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável; **(iii)** descredenciamento permanente da Gestora pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; **(iv)** pedido de autofalência ou a ocorrência de decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora, ou, ainda, propositura pela Gestora de medida antecipatória referente a tais procedimentos, pedido de conciliação e mediação, nos termos previstos no artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“Lei 11.101”), ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei 11.101; ou **(v)** qualquer descumprimento das regras da legislação nacional relacionada à anticorrupção e/ou suas futuras regulamentações pela Gestora, conforme determinado por decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável.

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.

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.

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.

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

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.

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

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

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.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens **(ii), (iii), (iv), (vi), (vii), (x), (xii) e (xiii)** 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.

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.

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.

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.

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; 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.

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.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra exclusivamente, **(i)** da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas; **(ii)** atualização de dados do Regulamento, do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora, bem como para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou **(iii)** de eventual redução da Taxa Global e/ou da Taxa de Performance; As alterações referidas nos itens **(i)** e **(ii)** 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 item **(iii)** deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Política de Voto

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: www.brioinvestimentos.com.br.

Breve Histórico da Administradora

Em 2014, a Administradora iniciou suas atividades no mercado de administração fiduciária, atuando exclusivamente com clubes de investimento a partir do final de 2018. Em dezembro de 2019, passou a retomar a administração fiduciária de fundos de investimento, com o objetivo de atender às demandas das gestoras de recursos do próprio Grupo XP, bem como de outras áreas da Administradora. Esse movimento buscou aprimorar a eficiência operacional e, sobretudo, assegurar uma experiência diferenciada para todos os clientes.

No decorrer de 2020, a Administradora intensificou sua operação, ampliando o escopo de atuação e estendendo seus serviços a gestores independentes, sem vínculo com o Grupo XP. Além disso, retomou a prestação de serviços de administração para fundos de investimento estruturados, incluindo fundos imobiliários e de participações.

A Administradora conta com uma equipe de profissionais altamente capacitados, que reúnem profunda vivência no mercado financeiro aliada a conhecimento sólido de diversos setores da economia brasileira. Essa combinação de competências promove uma gestão dedicada, focada na excelência e na continuidade dos serviços de administração fiduciária de fundos de investimento.

Breve Histórico da Gestora

A Brio Investimentos é uma gestora dedicada ao mercado imobiliário, com 13 anos de história. Fundada em 2012 por sócios com larga experiência no mercado imobiliário, e com passagens em incorporadoras e construtoras nacionais, e gestoras de capital nacionais e estrangeiras, a Brio Investimentos já captou mais de R\$ 1,4 bilhão, e investiu em 48 projetos sendo 45 residenciais na cidade de São Paulo, em parceria com mais de 30 incorporadoras. A empresa se destaca por seu modelo de investimento criterioso e sua profunda diligência, além do relacionamento próximo com as principais construtoras e incorporadoras do país.

Com um time altamente qualificado a Brio atua em todas as etapas do ciclo imobiliário: desde a prospecção dos ativos para investimento, estruturação dos terrenos e dos papéis, relacionamento com prestadores de serviços, acompanhamento das aprovações legais e da construção, até a gestão comercial dos empreendimentos com alocação do seu time de gestão e de sua imobiliária (Casa Brio) para atuação juntamente com o time comercial do incorporador. Em seu portfólio possui ativos que somam mais de 5.100 unidades, com valor geral de vendas (VGV) total estimado em R\$ 5,2 bilhões.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento, ficando sujeita à alíquota de 0% após 30 (trinta) dias. As operações do mercado de renda variável ficam sujeitas à alíquota zero.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

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

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente 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 Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, 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 menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que **(i)** não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e **(ii)** aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("JTF"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: **(i)** letras hipotecárias; **(ii)** CRI; **(iii)** letras de crédito imobiliário; e **(iv)** cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: **(i)** os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e **(ii)** a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

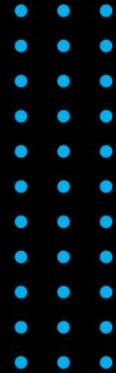
O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





BRIC

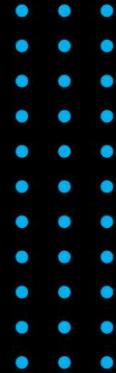
INVESTIMENTOS

ANEXOS

-
- | | |
|------------------|--|
| ANEXO I | INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA |
| ANEXO II | ESTUDO DE VIABILIDADE |
| ANEXO III | PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES |
| ANEXO IV | MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO |
| ANEXO V | MATERIAL PUBLICITÁRIO |



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BRIC
INVESTIMENTOS

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO BRIO RENDA MAIS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 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 cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-91, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, expedido pela CVM em 26 de junho de 2009, neste ato representada nos termos do seu estatuto social (“Administradora”), e a **BRIO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.336, Cj. 22, Edifício Alvino Slaveiro, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 15.050.378/0001-77, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 15.318, de 20 de outubro de 2016, neste ato representada nos termos do seu contrato social (“Gestora” e, em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”), **RESOLVEM**:

- (i) constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), denominado **BRIO RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), com classe única de cotas denominada **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRIO RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe Única”), organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 5 (cinco) anos prorrogáveis por até 2 (dois) anos, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas, 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 Única será destinada para investidores 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 e no Regulamento;
- (iv) aprovar a indicação, pela Administradora, do Sr. Lizandro Sommer Arnoni, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade nº 23.855.140-4 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº 279.902.288-07, endereço eletrônico: lizandro.arnoni@xpi.com.br 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 artigo 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe;
- (vi) 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) **Custodiante: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, 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 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;

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

- b) 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
- (vii) aprovar a 1^a (primeira) emissão de cotas, no volume de, inicialmente, 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, inicialmente, 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 do Lote Adicional (conforme abaixo definido), 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 de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, mediante análise prévia da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do artigo 94 e seguintes da Resolução CVM 160 e do Acordo de Cooperação Técnica – Ofertas Públicas, firmado entre a CVM e a ANBIMA em 22 de dezembro de 2022 ("ACT"), conforme os principais termos e condições a seguir ("Oferta"):
 - a) **Rito:** a Oferta seguirá o rito de registro automático de distribuição, de forma que o requerimento de registro será previamente analisado por entidade autorreguladora autorizada pela CVM, mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do artigo 94 e seguintes da Resolução CVM 160 e do ACT, 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) **Montante Inicial da Primeira Emissão:** o valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Montante Inicial"), podendo o Montante Inicial ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido);
 - 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 (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido);
 - 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") e que inclui o custo unitário de distribuição, no montante de R\$4,50 (quatro reais e cinquenta centavos), considerando o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta, considerando a distribuição do Montante Inicial;
 - f) **Integralização das Cotas:** a integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas;
 - g) **Distribuição Parcial:** nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida distribuição parcial, observado que a Oferta somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas, correspondentes ao montante de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo", respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

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 (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada. 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;

- h) Investimento Mínimo por Investidor:** a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 Cotas, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor”);
 - i) 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;
 - j) Período de Distribuição:** até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Prazo de Colocação da Oferta”);
 - k) Negociação das Cotas:** As Cotas objeto da Oferta serão depositadas, a critério da Gestora, (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3” e “Balcão B3”); e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela Balcão B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer 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 e a Gestora, com a interveniência anuência do Fundo e da Administradora;
 - l) Coordenador Líder: a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada (“Coordenador Líder”); e**
 - m) 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.
- (viii)** submeter a registro da CVM o presente Instrumento de Constituição, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e o seu CNPJ;
 - (ix)** aprovar a prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos que sejam necessários para a implementação das aprovações contidas no presente instrumento.

Em atenção ao artigo 10, inciso II, da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviço Essenciais declararam, 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 nº 13.874, de 20 de setembro

de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Constituição terão os significados que lhes for atribuído no Regulamento ou no prospecto da Oferta, conforme o caso.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na sua página na rede mundial de computadores. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Constituição, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2025

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

Administradora

DocuSigned by:

Luisa Barros Cândido
20F48D526C84433...

DocuSigned by:

Marcos Wanderley Pereira
B0EFD926E7334AF...

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

BRIO INVESTIMENTOS LTDA.

Gestora

Assinado por:

Juliana Marcondes de Oliveira
267A35E6686D4D9...

DocuSigned by:

Bráulio
FB33395837184E9...

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]



Categoria / Tipo:

FII

ANEXO I**REGULAMENTO DO****BRIO RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 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 (conforme definido abaixo).

Classificação ANBIMA

Papel CRI, Gestão Ativa – Segmento ANBIMA: Outros

Prazo de Duração:	Classes:	Término Exercício Social:
5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo terá um período de investimento de 3 (três) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo e um período de desinvestimento de 2 (dois) anos, podendo referidos períodos serem prorrogados por um prazo adicional de até 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas desde que o prazo do fundo não ultrapasse 7 (sete) anos.	<p>Classe Única</p> <p>Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas ("Classe" e "Cotas", respectivamente), as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.</p>	Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro de cada ano.

A. PRESTADORES DE SERVIÇO**Prestadores de Serviço Essenciais**

Gestora	Administradora
----------------	-----------------------



Categoria / Tipo:

FII

BRIO INVESTIMENTOS LTDA.**Ato Declaratório:** 15.318, de 20 de outubro de 2016**CNPJ:** 15.050.378/0001-77**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO,
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.****Ato Declaratório:** 10.460, de 26 de junho de 2009**CNPJ:** 02.332.886/0001-04**Outros****Custodiante****Escriturador****OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.****Ato Declaratório:** 11.484 de 27 de dezembro de 2010**CNPJ:** 36.113.876/0001-91**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Ato Declaratório:

11.485 de 27 de dezembro de 2010

CNPJ: 36.113.876/0001-91

B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. A Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços responderão perante a CVM, os titulares das Cotas do Fundo, devidamente inscritos no registro de cotistas do Fundo ("Cotistas") 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 "Prestadores de Serviços Essenciais") de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("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) no Regulamento, incluindo seus anexos, suplementos e apêndices; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

II. Nos termos do artigo 1.368-E da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços não responderão pelas obrigações legais e contratuais assumidas pelo Fundo, mas responderão pelos prejuízos que causarem ao Fundo quando procederem com dolo ou má-fé.

III. 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.

III.1. Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:

- (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;
- (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 a Gestora, sem 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 imóveis 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, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93");
- (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;
- (xii) fiscalizar o andamento dos ativos integrantes do patrimônio da Classe; e
- (xiii) monitorar o limite de concentração por ativo investido pela Classe.

III.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) adquirir os imóveis que eventualmente poderão integrar o patrimônio do Fundo, exclusivamente de acordo com as instruções da Gestora;
- (iv) vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, os imóveis que eventualmente integrem o patrimônio do Fundo, desde que instruído pela Gestora;
- (v) 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;
- (vi) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (vii) 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;
- (viii) 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;
- (ix) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;
- (x) observar as disposições do Regulamento; e
- (xi) cumprir as deliberações da Assembleias de Cotistas.

III.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, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e
- (iii) auditoria independente.

IV. A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos-Alvo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos-Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, 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.

IV.1. 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.

IV.2. 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) avaliar e selecionar os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo, em conformidade com o disposto neste Regulamento, representando a Classe para todos os fins de direito, para esta finalidade, observado, entretanto, que a gestão dos imóveis que eventualmente integrem o patrimônio da Classe competirá exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens;
- (iv) recomendar à Administradora, para que esta, em nome do Fundo, negocie e aliene os imóveis que eventualmente integrem o patrimônio do Fundo, nos termos da política de investimento estabelecida no Anexo I deste Regulamento;
- (v) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;
- (vi) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe;
- (vii) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (viii) observar as disposições do Regulamento;
- (ix) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- (x) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez, exceto imóveis, observado o disposto no Anexo I, Capítulo A, item (i), e ao cumprimento de sua política de investimento;
- (xi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (xii) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos-Alvo e em Ativos de Liquidez 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;

- (xv) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo do Fundo, conforme política de voto;
- (xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora; e
- (xvii) recomendar à Administradora a emissão de novas Cotas, 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.

V. 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.

V.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.

V.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.

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

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

VII. 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.

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

C. PRAZO DE DURAÇÃO, SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

- I.** O prazo de duração do Fundo é de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por até 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas. Eventuais prorrogações adicionais deverão ser submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.
- II.** O Fundo terá um período de investimento de 3 (três) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo (“Período de Investimento”) e um período de desinvestimento de 2 (dois) anos, podendo referidos períodos serem prorrogados por um prazo adicional de até 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas desde que o prazo do fundo não ultrapasse 7 (sete) anos.
- III.** 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 e/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).
- IV.** A emissão de novas Cotas pelo Fundo somente será permitida durante o Período de Investimento, exceto pela emissão de novas Cotas para fins de preservação do valor dos investimentos do Fundo nos Ativos-Alvo ou a continuidade dos negócios dos Ativos-Alvo, que poderá ocorrer a qualquer momento do prazo de duração do Fundo.
- V.** 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.
- VI.** A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.
- VII.** 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, ponderado pelas regras de resgate 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 taxas, 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 será calculada de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe.

III. A Taxa Global não inclui os valores correspondentes às 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. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas nas Taxas Global da Classe.

E. ENCARGOS DO FUNDO

I. 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 do Fundo e/ou da Classe;
- (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 e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xv)** Taxa Global;
- (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) taxa máxima de distribuição, conforme aplicável;
- (xviii) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
- (xix) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
- (xx) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito, se houver;
- (xxi) taxa de performance;
- (xxii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (xxiii) 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;
- (xxiv) taxa máxima de custódia;
- (xxv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;
- (xxvi) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (xxvii) 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. Não estão incluídas neste rol quaisquer consultas preventivas relacionadas às operações do Fundo ou da Classe. Todas as despesas eventualmente atribuídas ao Fundo ou à Classe com consultores jurídicos deverão ser previamente avaliadas e, conforme o caso, aprovadas pela Administradora.

IV. 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 a tiver contratado.

V. Sem prejuízo da possibilidade da cobrança das despesas inerentes à distribuição primária de Cotas como encargo do Fundo, os documentos de cada oferta da Classe poderão estabelecer um custo unitário de distribuição por Cota que será arcado pelo Cotista ingressante e não comporá o Patrimônio Líquido

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 destituição ou substituição da Administradora;
- (iii) a destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa;
- (iv) a destituição ou substituição da Gestora com Justa Causa;
- (v) a emissão de novas Cotas, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- (vi) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- (vii) a alteração deste Regulamento, inclusive para alteração do prazo de duração, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (viii) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (ix) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (x) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (xi) eleição e destituição de até 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;
- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- (xiii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global, exceto quando a alteração envolver a redução das referidas taxas, nos termos da regulamentação aplicável; e
- (xiv) alteração do ambiente de negociação das Cotas.

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

III. **Forma:** 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.

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

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

IV.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.

IV.3. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iii), (iv), (vi), (vii), (x), (xii) e (xiii) 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:

IV.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.

IV.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.

V. 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.

VI. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas; (ii) atualização de dados do Regulamento, do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora, bem como para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou (iii) de eventual redução da Taxa Global e/ou da Taxa de Performance; As alterações referidas nos itens (i) e (ii) 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 item (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.

Os fatores de risco e principais pontos de atenção da Classe encontram-se detalhados no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175.

H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

I. A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

II. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

III. Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("IR"). Contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira de fundos de investimentos imobiliários, como o Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

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

V. O IR pago 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.

VI. Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007

12 de 30

Praia de Botafogo, 501, bloco I | Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22250-911 SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]
[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]



Categoria / Tipo:

FII

("Decreto nº 6.306/07"), as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações Financeiras, Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/TVM"), mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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

VIII. Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

IX. O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

X. 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, conforme a ordem de pagamento indicada neste Regulamento.

XI. 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 IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRRF 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.

XII. No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("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 deveriam integrar a base de cálculo das contribuições do PIS e da COFINS.

XIII. Conforme prevê o artigo 63 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, haverá a retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

XIV. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

XV. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários, de acordo com as regras explicadas acima, conforme previsão da Lei nº 8.668/93.

XVI. Regra geral, os cotistas não-residentes no Brasil ("INR") sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos INR que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e previsão no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos em regulamentação do Conselho Monetário Nacional. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos INR ficam sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Por outro lado, os rendimentos distribuídos aos cotistas em JTF decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento) tal como previsto para investidores residentes no Brasil.

XVII. Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos INR pessoas físicas também serão isentos de tributação pelo IRRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

XVIII. Com base nos comentários acima, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em mercado de balcão organizado.

XIX. 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 6.306/07. 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 arts. 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

XX. As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao imposto sobre operações de câmbio ("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).

XXI. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em mercado de bolsa ou balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.



Categoria / Tipo:

FII

XXII. A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

XXIII. O aporte de ativos financeiros na Classe de Cotas será feito de acordo com a legislação em vigor, notadamente o art. 1º da Lei nº 13.043, de 13 de novembro de 2014, conforme alterada, devendo ser realizado a valor de mercado e mediante a apresentação dos documentos e comprovações nele previstos.

XXIV. Por ocasião do aporte, a Administradora se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério, o prévio recebimento dos recursos necessários à quitação desses. Ainda, a Administradora se reserva no direito de reclassificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicar as exigências previstas neste item.

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: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html/> Telefone: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

II. Foro para solução de conflitos

Foro Central 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 e subclasse 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.

* * * *

Anexo I
**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BÔNO RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe")**

Público-alvo:	Condomínio:	Prazo:
Investidores em geral	Fechado	5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada , a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo terá um período de investimento de 3 (três) anos, contado da data da primeira integralização de Cotas do Fundo e um período de desinvestimento de 2 (dois) anos, podendo referidos períodos serem prorrogados por um prazo adicional de 1 (um) ano cada, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas.
Responsabilidade dos Cotistas:	Classe:	Término Exercício Social:
Limitada	Única	Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro de cada ano

A. Objeto da Classe e Política de Investimento

I. Objetivo: Observada a Política de Investimento a seguir descrita, a Classe tem por objetivo a obtenção de renda e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização das Cotas de suas respectivas titularidades, por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento nas seguintes modalidades de ativos:

(i) "Ativos Alvo": (a) certificados de recebíveis imobiliários, emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 9.514/97, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada junto à CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("CRI"), que sejam emitidos por securitizadoras que, cumulativamente, atendam aos seguintes critérios: (i) estejam devidamente habilitadas perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável, (ii) tenham a reputação ilibada e (iii) disponham de regras e procedimentos internos devidamente formalizadas ("Securitizadoras Qualificadas"), observados os Critérios de Elegibilidade e o Limite de Concentração (conforme detalhados a seguir) bem como (b) cotas de fundos de investimentos imobiliários de responsabilidade limitada;

(ii) "Ativos de Líquidez": os seguintes ativos financeiros:

- (a) moeda nacional;
- (b) letras hipotecárias, certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de quaisquer das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo ativo pela Classe ("Instituições Financeiras Autorizadas");

16 de 30

Praia de Botafogo, 501, bloco I | Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22250-911 SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]
[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]



- (c) letras de crédito imobiliário emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (d) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's;
- (e) cotas de emissão de fundos de investimento classificados como "renda fixa", regulados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; e
- (f) títulos de renda fixa de emissão do BACEN ou do Tesouro Nacional.

II. Política de Investimento. A Classe deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas e eventuais rendimentos provenientes de investimentos prioritariamente na aquisição de Ativos Alvo que atendam aos Limites de Concentração a seguir descritos. Os recursos que não estiverem alocados em Ativos Alvo poderão ser investidos em Ativos de Liquidez e/ou em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas da Classe previstas neste Regulamento.

II.1. Será possível a amortização de CRI via dação de pagamento em imóveis e/ou excussão de garantias. Apenas nestes casos a Classe poderá deter imóveis.

II.2. A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez e/ou em Outros Ativos, para atender às suas necessidades de liquidez. Não obstante, a Classe também pode aplicar o seu caixa em Ativos Alvo para fins de liquidez.

II.3. A Gestora terá 180 (cento e oitenta) dias a partir (i) da data da primeira integralização das Cotas da Primeira Emissão; e (ii) da data de cada emissão de novas Cotas, para enquadrar a carteira da Classe à Política de Investimentos disposta neste capítulo, observado os Limites de Concentração. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira da Classe à Política de Investimentos, a Gestor deverá comunicar ao Administrador para que este convoque uma Assembleia de Cotistas para que os Cotistas deliberem acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe à Política de Investimentos.

III. Limites de Concentração. Considerando que investirá preponderantemente em valor mobiliários, a Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à Administradora e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos descritos nos incisos V, VI e VII do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

V. Derivativos. É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao Patrimônio Líquido da Classe.

VI. Restrições. Os bens e direitos integrantes da carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, devem observar as seguintes restrições: (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, bem serão passíveis de execução por seus credores; e (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

B. Cotas

I. A Classe será inicialmente composta por cotas em única subclasse ("Cotas"). 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, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de Cotas, em série única, com valor de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota, totalizando, inicialmente, 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 do lote adicional, nos termos do artigo 50 da 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 a R\$30.000.000,00 (trinta 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. As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

II. 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.

III. Os procedimentos para exercício do eventual direito de preferência 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.

IV. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item III acima, também será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência para a subscrição de Cotas nos termos da Resolução CVM 175, sendo certo que a Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a database para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. Em caso de existência de subclasses, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas da subclasse objeto da emissão será assegurado somente aos Cotistas da mesma subclasse, conforme aplicável, salvo se acordado de forma distinta na referida Assembleia Especial de Cotistas.

V. A critério da Gestora, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato da Administradora que aprovar a emissão de novas Cotas.

VI. 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“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.

VII. 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 G 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.

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.
- II.** Os rendimentos da Classe referentes a determinado mês poderão ser distribuídos mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente.
- III.** Farão jus aos rendimentos da Classe as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do 6º (sexto) 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.** 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 presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita abaixo, conforme aplicável. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas na ANBIMA no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

A Classe está sujeita à taxa global de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração") e à Gestora ("Taxa de Gestão"), com um mínimo mensal de R\$8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) de Administração e com um mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais) de Gestão.

- II.** Além da Taxa Global acima, a Administradora fará jus ao valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a título de taxa de implantação, a ser paga em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira Taxa de Administração.

- III.** Os impostos incidentes sobre a remuneração serão acrescidos aos valores cobrados (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF). A Taxa de Administração será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Taxa de Performance

IV. Exclusivamente ao final da vida do Fundo, a Gestora poderá fazer jus a uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada do CDI ("Benchmark"), depois de deduzidas todas as despesas ("Taxa de Performance"). A Taxa de Performance será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$TP = 20\% \times (CP - CAtualizada)$$

Sendo:

TP = Taxa de Performance devida ao final do prazo de duração da Classe;

CP = somatório de quaisquer recursos pagos pela Classe aos cotistas a título de rendimentos, tais como rendimentos e amortizações, devidamente atualizados pelo Benchmark, desde data do seu efetivo pagamento ou apuração, conforme o caso, até o encerramento do prazo de duração da Classe.

CAtualizada = valor inicial da Cota devidamente atualizada pelo Benchmark.

Benchmark = variação acumulada do CDI entre a data da primeira integralização da Classe o encerramento do prazo de duração da Classe.

V. A Taxa de Performance será provisionada por Dia Útil, e apropriada e paga somente ao final do prazo de duração da Classe, caso o valor distribuído aos Cotistas, por meio de distribuição de rendimentos, resultado e/ou amortização de Cotas, seja equivalente ao valor integralizado pelos Cotistas, corrigido pelo Benchmark.

VI. Taxa de Performance Antecipada: Nas hipóteses de Renúncia Motivada ou destituição sem Justa Causa, será devida à Gestora uma Taxa de Performance Antecipada equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) do Benchmark, depois de deduzidas todas as despesas da Classe, e calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Taxa de Performance Antecipada"):

$$TPA = 20\% \times [(VPL+D)-CIA]$$

Onde:

TPA: eventual Taxa de Performance Antecipada devida à Gestora na data da efetiva destituição sem Justa Causa ou da Renúncia Motivada, em moeda corrente nacional;

VPL: valor do patrimônio líquido das Cotas apurado no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição sem Justa Causa ou Renúncia Motivada;

D: somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista a título de amortização de suas Cotas desde a data de constituição da Classe até o 5º (quinto) dia útil anterior à data de deliberação destituição sem Justa Causa ou da Renúncia Motivada; e

CIA: Capital Integralizado por cada Cotista devidamente atualizado pelo Benchmark.

Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração

I. A título de Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a 0,06% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)



Categoria / Tipo:

FII

Taxa Máxima de Distribuição

Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável ("Taxa Máxima de Distribuição").

A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita acima, conforme aplicável. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a [Plataforma de Transparência de Taxas](http://www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.) no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

- I.** Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa Global indicada considera a respectiva taxa prevista nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.
- II.** 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



I. Sem prejuízo do disposto acima, a Taxa Global será calculada e provisionada mensalmente, 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.

II. A Taxa Global será calculada com base em um dos seguintes parâmetros: **(i)** o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas da Classe no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o "Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX"; ou, nos demais casos, **(ii)** o valor contábil do patrimônio líquido da Classe.

II.1. O parâmetro indicado no item "**(ii)**" acima será adotado no cálculo da Taxa Global caso, a qualquer momento, as Cotas não integrem ou deixem de integrar índice de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas.

III. A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

IV. A taxa acima especificada será calculada 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, verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.

V. A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global, seja paga diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa Global.

VI. No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora: (a) 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 (b) conforme aplicável, 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.

VII. 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, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento.

I.1. As Cotas serão depositadas (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 pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

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

F. Integralizações, Amortização, Resgate

22 de 30

Praia de Botafogo, 501, bloco I | Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22250-911 SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]
[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]



Categoria / Tipo:

FII

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, 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 8.668/93, 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. Os Ativos-Alvo utilizados na integralização do valor das Cotas deverão ser objeto de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

V. A integralização do valor das Cotas em ativos deverá ser realizada no prazo máximo a ser estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas e deverá observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

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.

VII. 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".

VIII. 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 da respectiva subclasse; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da subclasse, Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

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

Para os fins deste Regulamento, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais e **(ii)** aqueles sem expediente na B3

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 deverá ser substituída 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 profissional imobiliários, no caso da Administradora, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III.

II. A Gestora poderá ser substituída, destituída ou renunciar à prestação de serviços na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses: (i) descredenciamento, por decisão da CVM, para a gestão de fundos de investimento imobiliários; (ii) renúncia ou Renúncia Motivada, observado o disposto neste Regulamento, ou (iii) destituição, com ou sem Justa Causa, conforme aplicável, por deliberação da Assembleia.

III. 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.

IV. 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.

V. 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.

VI. 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 contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas as atividades atribuídas originalmente à Gestora; (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a transferência dos direitos reais referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

VII. Nas hipóteses elencadas no item II acima, a Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento de Taxa de Gestão, calculada *pro rata temporis* até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora.

VIII. Ainda, nas hipóteses de Renúncia Motivada ou destituição sem Justa Causa, a Gestora fará jus à Taxa de Performance Antecipada, calculada *pro rata temporis* até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora, equivalente ao valor da Taxa de Performance que seria devido pelo período de prestação dos serviços, nos termos deste Regulamento, a ser paga à vista, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da efetiva destituição.

IX. Para fins de esclarecimento: (a) não será devida à Gestora qualquer outra remuneração a partir da data de sua destituição ou renúncia; e (b) o pagamento da Taxa de Performance Antecipada somente ocorrerá (A) caso, na data da destituição, o valor da cota da Classe, acrescido dos rendimentos apurados até então, seja superior ao valor inicial da Cota, devidamente atualizado pelo Benchmark; e (B) após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa Global devida à Gestora e à Administradora.

X. 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.

XI. 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.

XII. Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista no item VI 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.

XIII. 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.

XIV. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

XV. Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: (a) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos- Alvo ou Ativos de Liquidez poderá ser realizada pelo Fundo (exceto no caso da alienação de Ativos-Alvo ou 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 ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; 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.

XVI. 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.

XVII. 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.

XVIII. 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.

XIX. 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.

XX. 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.

XXI. 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

Categoria / Tipo:

FII



Categoria / Tipo:

FII

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.

XXII. No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada pro rata temporis até a data em que exercer suas funções.

XXIII. As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços.

XXIV. Para os fins deste Regulamento, eventual renúncia da Gestora será considerada como "Renúncia Motivada" caso os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas e sem concordância da Gestora, (i) promovam qualquer alteração neste Regulamento que (a) altere a Política de Investimento, desde que a alteração impacte diretamente na gestão, ou prejudique a Gestora nas suas funções no Fundo, (b) restrinja a efetivação e o acompanhamento, por parte da Gestora, dos investimentos a serem realizados ou já realizados pela Classe, (c) altere as competências e/ou poderes da Gestora estabelecidos no Regulamento vigente quando da constituição do Fundo e da Classe, desde que a alteração impacte diretamente na gestão, ou prejudique a Gestora nas suas funções no Fundo; (d) inclua no Regulamento restrições à efetivação, por parte da Gestora, dos investimentos e/ou desinvestimentos realizados ou a serem realizados, incluindo a criação de mecanismos de deliberação não contemplados na estrutura de governança descrita na versão do Regulamento vigente quando da constituição do Fundo e da Classe, especialmente por meio da instalação de comitês e/ou conselhos, (e) reduzam a remuneração da Gestora; (f) altere os termos, condições e/ou regras relativos à renúncia, Renúncia Motivada ou substituição da Gestora (g) altere as matérias que são de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou seu quórum de deliberação, desde que a alteração impacte diretamente na gestão, ou prejudique a Gestora nas suas funções no Fundo; e/ou (ii) aprovem a fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe, sem que isso seja proposto pela Gestora, sendo certo que nos casos descritos nos itens "(i)" e "(ii)" acima a Gestora poderá renunciar de forma motivada à prestação de serviços de gestão do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

XXV. Para fins deste Regulamento "Justa Causa" significa a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos em relação à Gestora: (i) a prática ou constatação de atos ou situações, por parte da Gestora, com culpa grave, fraude, má-fé ou dolo em violação substancial no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme determinado por decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável; (ii) o cometimento de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro pela Gestora, conforme determinado por decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável; (iii) descredenciamento permanente da Gestora pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; (iv) pedido de autofalência ou a ocorrência de decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora, ou, ainda, propositura pela Gestora de medida antecipatória referente a tais procedimentos, pedido de conciliação e mediação, nos termos previstos no artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei 11.101"), ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei 11.101; ou (v) qualquer descumprimento das regras da legislação nacional relacionada à anticorrupção e/ou suas futuras regulamentações pela Gestora, conforme determinado por decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável

I. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

I. Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da classe de Cotas está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de Cotas do Fundo; (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo Fundo 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 pelo Fundo; e (iv) condenação do Fundo de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

II. 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 e dos Ativos de Liquidez da Classe, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável ("Patrimônio Líquido").

II.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. Se, após a adoção das medidas previstas no item "I" 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.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.

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.

J. Liquidação e Encerramento

28 de 30

Praia de Botafogo, 501, bloco I | Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22250-911 SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]
[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

I. O Fundo entrará em liquidação (i) por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento; (ii) ao fim do prazo de duração do Fundo, o que ocorrer primeiro;

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 por meio 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; (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, fora do ambiente da B3; ou (iv) por outras formas que venham a ser definidas no âmbito de Assembleia de Cotistas.

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.

K. Comunicação

- I.** 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.
- II.** 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.
- III.** As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.
- IV.** As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas, conforme aplicável, (a) no site da Administradora, no endereço: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html> e/ou (b) por meio eletrônico disponibilizado pela entidade administradora de mercado organizado nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação;

L. 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 do Informe Anual do 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.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: BD60D228-8A28-4A5C-A9B1-91D5F5AD0DAD

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: FII Brio PR+ - IPC e Regulamento (v.assinatura).pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 34

Assinaturas: 4

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Lorena Alves da Silva

Assinatura guiada: Ativado

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100

Selo com EnvelopeID (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04.538-132

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

lsilva@stoccheforbes.com.br

Endereço IP: 177.192.12.221

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Lorena Alves da Silva

Local: DocuSign

19/12/2025 19:56:04

lsilva@stoccheforbes.com.br

Eventos do signatário

Juliana Marcondes de Oliveira

jmarcondes@brioinvestimentos.com.br

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

Assinatura

Assinado por:


267A35E6686D4D9...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP:

2804:388:c32e:d981:9886:9eb5:9301:3484

Registro de hora e data

Enviado: 19/12/2025 20:02:25

Visualizado: 19/12/2025 20:13:27

Assinado: 19/12/2025 20:13:46

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 19/12/2025 20:13:27

ID: cc02b34f-1edf-47eb-8d5e-fbb060142034

Luiza Barros Cândido

luiza.candido@xpi.com.br

Procuradora

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

DocuSigned by:


20F48D526C84433...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 162.10.242.70

Enviado: 19/12/2025 20:02:25

Reenviado: 19/12/2025 20:34:25

Visualizado: 19/12/2025 21:41:16

Assinado: 19/12/2025 21:41:22

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 19/12/2025 21:41:16

ID: b2eb51db-f6a5-4a00-81d4-79b0015174a9

Marcos Wanderley Pereira

marcos.wanderley@xpi.com.br

Procurador

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

DocuSigned by:


B0EFD926E7334AF...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 24.239.168.209

Enviado: 19/12/2025 20:02:25

Visualizado: 19/12/2025 20:18:52

Assinado: 19/12/2025 20:19:03

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/03/2022 17:33:37

ID: d07474de-2b0f-4fdd-8258-13555f030cf6

VITOR DE SOUZA SENRA

vsenra@brioinvestimentos.com.br

Diretor

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

DocuSigned by:


FB33395837184E9...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 2a09:bac2:dac:1c8c::2d8:36

Assinado com o uso do celular

Enviado: 19/12/2025 20:02:26

Visualizado: 19/12/2025 20:15:20

Assinado: 19/12/2025 20:15:34

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/12/2025 10:11:10

ID: 57a12a77-588c-486e-ba10-01826081558b

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	19/12/2025 20:02:26
Entrega certificada	Segurança verificada	19/12/2025 20:15:20
Assinatura concluída	Segurança verificada	19/12/2025 20:15:34
Concluído	Segurança verificada	19/12/2025 21:41:22
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

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

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

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

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

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

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

To request paper copies from STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

To withdraw your consent with STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

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

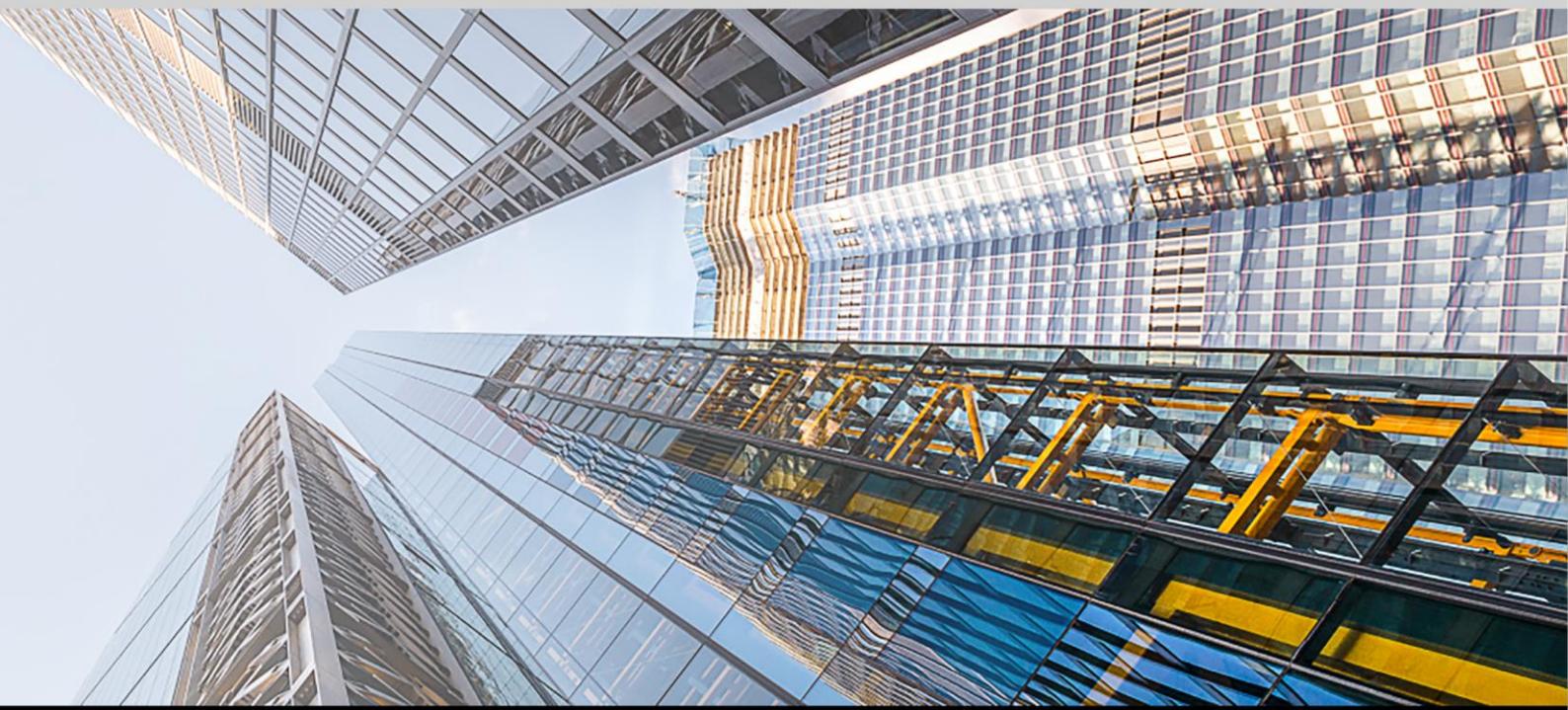
Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BRIC

INVESTIMENTOS

ANEXO II

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE – BRIO RENDA MAIS - FII

1. Introdução

O presente estudo de viabilidade econômico-financeiro (“Estudo de Viabilidade” ou “Estudo”) refere-se à 1ª (primeira) emissão de cotas da CLASSE ÚNICA DO BRIO RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta”), observado o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”). O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Brio Investimentos Ltda. (“Brio” ou “Gestora”), gestora do Fundo, em 19 de dezembro de 2025, em conformidade com a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e seu Anexo Normativo III.

O Fundo terá o prazo determinado de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas, e tem como objetivo a obtenção de renda e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização das Cotas de suas respectivas titularidades, por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento nas seguintes modalidades de ativos:

- (i) **Ativos-Alvo:** preponderantemente por meio do investimento em certificados de recebíveis imobiliários, emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 9.514/97, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada junto à CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“CRI”), que sejam emitidos por securitizadoras que, cumulativamente, atendam aos seguintes critérios: (a) estejam devidamente habilitadas perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável, (b) tenham a reputação ilibada, e (c) disponham de regras e procedimentos internos devidamente formalizadas (“Securitizadoras Qualificadas”), observados os Critérios de Elegibilidade e o Limite de Concentração previstos no Regulamento, bem como cotas de fundos de investimentos imobiliários, sendo possível a amortização de CRI via dação de pagamento em imóveis e/ou exlusão de garantias e, apenas nestes casos, o Fundo poderá deter imóveis;
- (ii) **Ativos de Liquidez:** (a) moeda nacional; (b) letras hipotecárias, certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de quaisquer das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo ativo pela Classe (“Instituições Financeiras Autorizadas”); (c) letras de crédito imobiliário emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (d) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; (e) cotas de emissão de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; e (f) títulos de renda fixa de emissão do BACEN ou do Tesouro Nacional.

Para realização desse Estudo foram utilizadas como premissas fatos históricos, situação atual e expectativas e premissas da Gestora em relação à economia e ao mercado imobiliário e de crédito no Brasil, bem como quanto à sua capacidade de originação dos Ativos-Alvo. Assim sendo, não há qualquer garantia de que as premissas se materializarão nos termos e condições vislumbradas neste Estudo de Viabilidade. Tais premissas estão sujeitas a diversos fatores de risco, os quais poderão torná-las substancialmente diferentes daquelas inicialmente imaginadas, inclusive levando a Brio a adotar outras estratégias não previstas e/ou mais conservadoras. **Portanto, esse Estudo de Viabilidade não deve ser entendido, de forma alguma, como uma promessa ou garantia de rentabilidade futura do Fundo. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

2. Premissas

Metodologia	A rentabilidade do Fundo será oriunda das oportunidades de investimento originadas e investidas pela Gestora, tanto em Ativos-Alvo quanto em Ativos de Liquidez, que gerem renda mensal e possibilitem a distribuição de rendimentos aos Cotistas.
Data Base	A data base do Estudo de Viabilidade é de 22 de dezembro de 2025.

Prazo para investimento em Ativos-Alvo	A Gestora estima que levará 36 meses para concluir o processo de investimento nos Ativos-Alvo. Ao fim deste período, a expectativa é de que o Fundo deterá entre 90% e 95% de seu Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo e em Cotas de FII, sendo que entre 5% e 10% de seu Patrimônio Líquido estará investido em Fundos de Liquidez ou mantidos em caixa para cobrir a necessidade de pagamento de encargos e despesas do Fundo. O prazo supracitado pode sofrer variação em função de peculiaridades do mercado, restando certo de que a decisão de alocação ficará a exclusivo critério da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos do Regulamento do Fundo.
Receitas	Compreende os rendimentos auferidos pelos investimentos nos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez.
Despesas	Todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento do Fundo e no item “Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço” do Capítulo 16 do Prospecto.

3. Sobre a Brio Investimentos

A Brio Investimentos é uma gestora dedicada ao mercado imobiliário, com 13 anos de história. Fundada em 2012 por sócios com larga experiência no setor, e com passagens em incorporadoras e construtoras nacionais, e gestoras de capital nacionais e estrangeiras, a Brio Investimentos já captou mais de R\$ 1,4 bilhão, e investiu em 48 projetos em parceria com mais de 30 incorporadoras.

Time de sócios

 <p>Rodolfo Senra Sócio-fundador Engenheiro Civil MBA pela Kellogg School of Management Foi sócio da Starwood Capital do Brasil Foi diretor de novos negócios da São Carlos</p>	 <p>Jefferson Honorório, CFA Sócio e Gestor de Crédito Multestratégia Engenheiro de Produção Foi gerente de real estate da JBFO Trabalhou na Reliance nas áreas de manager selection, risco, equity research e real estate</p>	 <p>Maurício Muniz Sócio e Gestor de Equity Engenheiro Civil MSC em Economia e Finanças pela EESP - FGV CCE e gestor CVM Professor de real estate na FGV, FIA e UniDecovil Foi gerente de transações e consultor de desenvolvimento da CBRE</p>
 <p>Vítor Senra Sócio-fundador Engenheiro Civil MBA pela Columbia Business School Foi sócio da Starwood Capital do Brasil Foi gestor da CTG Partners e banqueiro de real estate no Santander</p>	 <p>Juliana Setuguti Sócia e Head de Asset Management Engenheira Civil Possui especialização em Finanças pelo Insper Foi gerente de desenvolvimento de negócios na BCI/Bradesco Trabalhou na área de investimentos da São Carlos Foi consultora de investimentos da CBRE e trainee de investimentos da Rio Bravo</p>	 <p>Juliana Marcondes Sócia e Head de Operações Contadora Possui especialização em Finanças pelo Insper Foi analista financeiro e de controladoria da gestora britânica Schroders</p>
 <p>Michele Costa Sócia e Head de Relações com Investidores e FP&A Administradora de Empresas Possui especialização em Finanças pela Fundação Dom Cabral (FDC) com ênfase em extensão em Finanças e Estratégia pela Wharton Business School Foi RI da Energisa do Brasil (EDP-BR) e RL Tesouraria e Planejamento Financeiro da BRFS SA</p>		

Fonte: Brio Investimentos

A Gestora se destaca por seu modelo de investimento criterioso e sua profunda diligência, além do relacionamento próximo com uma parcela importante de construtoras e incorporadoras do país. Através dos seus fundos de investimentos (atualmente possui 1 FIP e 14 FII sob gestão), captados principalmente com recursos de *single* e *multi family offices* e com investidores institucionais, se consolidou como uma das principais alocadoras de capital no mercado imobiliário residencial do país.

+R\$ 1,4 bilhão captado nos últimos anos com foco no segmento residencial¹			
RENDA RESIDENCIAL	PERMUTA	CRÉDITO	MULTIESTRATÉGIA
Montante captado: R\$ 161 MM	Montante captado: R\$ 823 MM	Montante captado: R\$ 283 MM	Montante captado: R\$ 174 MM
BRIOP RENDA RESIDENCIAL VINTAGE: 2024 PRAZO: INDETERMINADO MONTANTE: R\$ 45MM	BRIOP RE II + coinvestimento VINTAGE: 2018 PRAZO: 2025 MONTANTE: R\$ 169 MM	BRIOP CRÉDITO ESTRUTURADO + coinvestimento VINTAGE: 2021 PRAZO: 2028 MONTANTE: R\$ 283 MM	BRIOP RE FIP VINTAGE: 2013 PRAZO: 2029 MONTANTE: R\$ 97MM
BRIOP MULTIFAMILY VINTAGE: 2025 PRAZO: INDETERMINADO MONTANTE: R\$ 116MM	BRIOP RE III VINTAGE: 2020 PRAZO: 2026 MONTANTE: R\$ 237 MM	BRIOP RE IV + coinvestimento VINTAGE: 2022 PRAZO: 2029 MONTANTE: R\$ 182 MM	BIMETI VINTAGE: 2021 PRAZO: INDETERMINADO MONTANTE: R\$ 58 MM
	BRIOP RE V + coinvestimento VINTAGE: 2024 PRAZO: 2031 MONTANTE: R\$ 235 MM		LLAOII VINTAGE: 2025 PRAZO: INDETERMINADO MONTANTE: R\$ 19 MM

Com um time com conhecimento e DNA imobiliário e financeiro, a Brio atua em todas as etapas do ciclo imobiliário: desde a prospecção dos ativos para investimento, estruturação dos terrenos e dos papéis, relacionamento com prestadores de serviços, acompanhamento das aprovações legais e da construção, até a gestão comercial dos empreendimentos com alocação do seu time de gestão e de sua imobiliária (Casa Brio) para atuação juntamente com o time comercial do incorporador.

Processo de Investimento



¹Atuação direta nos ativos do portfólio de permutas e possibilidade de auxílio nas vendas de alguns ativos do portfólio de crédito conforme negociação direta com cada incorporador.

Seu portfólio possui ativos que somam mais de 5.100 unidades residenciais, com valor geral de vendas (VGV) total estimado em R\$ 5,2 bilhões e foco geográfico nos principais bairros da cidade de São Paulo.

Alguns Ativos do Track Record da Gestora

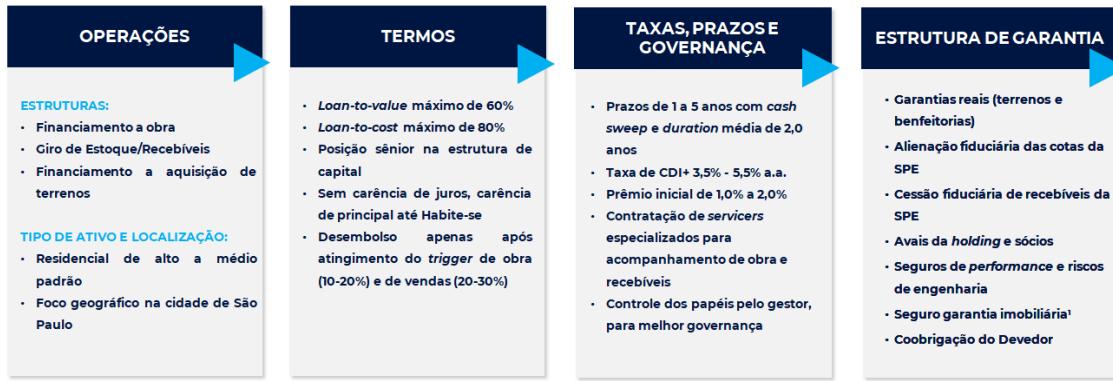
DESINVESTIDO 	MOBI ONE PINHEIROS Incorporador: Qne Localização: R. Alves Guimarães, 251 - Pinheiros Área privativa: 6.000m ² Unidades: 217 VGV Total: R\$ 60,0 milhões	DESINVESTIDO 	AR IBIRAPUERA Incorporador: JALCP Localização: Av. Professor Ascendino Reis, 1282 - Vila Clementino Área privativa: 5.342m ² Unidades: 24 VGV Total: R\$ 56,7 milhões
DESINVESTIDO 	MOBI ONE ESTAÇÃO OSCAR FREIRE Incorporador: Qne Localização: R. Alves Guimarães, 120 - Pinheiros Área privativa: 6.000m ² Unidades: 181 VGV Total: R\$ 47,8 milhões	DESINVESTIDO 	COMPOSITE MOEMA Incorporador: Conx Localização: Av. dos Carinás, 64 - Moema Área privativa: 13.253m ² Unidades: 355 VGV Total: R\$ 136,5 milhões
DESINVESTIDO 	LINA JARDINS Incorporador: Paes & Gregory Localização: Al. Joaquim Eugênio de Lima, 697 - Jardins Área privativa: 46.100m ² Unidades: 42 VGV Total: R\$ 79,8 milhões	DESINVESTIDO 	VISTA CIDADE JARDIM Incorporador: Sincop Localização: R. Dr. João Neves Neto, 417 - Cidade Jardim Área privativa: 4.680m ² Unidades: 12 VGV Total: R\$ 59,6 milhões

<p>DESINVESTIDO</p>  <p>LA CASA BROOKLIN Incorporador: Grupo Lar Localização: R. Andréa Paulinetti, 251 - Brooklin Área privativa: 4.873m² Unidades: 82 VGV Total: R\$ 47,1 milhões</p>	<p>DESINVESTIDO</p>  <p>RESERVA PINHEIROS Incorporador: Alfa Realty Localização: R. dos Pinheiros, 754 - Pinheiros Área privativa: 4.680m² Unidades: 12 VGV Total: R\$ 12,7 milhões</p>
<p>LA CASA ESTILO BARROCO Incorporador: Grupo Lar Localização: R. do Estilo Barroco, 633 - Brooklin Área privativa: 19.403m² Unidades: 474 VGV Total: R\$ 170,7 milhões</p> 	<p>DESINVESTIDO</p>  <p>PÁDUA 114 Incorporador: Alfa Realty Localização: R. Sen. Pádua Sales, 101 - Higienópolis Área privativa: 2.620m² Unidades: 16 VGV Total: R\$ 60,0 milhões</p>
<p>DESINVESTIDO</p>  <p>LA CASA PASSAROS E FLORES Incorporador: Grupo Lar Localização: R. Pássaros e Flores, 192 - Brooklin Área privativa: 8.020m² Unidades: 124 VGV Total: R\$ 85,4 milhões</p>	<p>TUMIARU 120 Incorporador: Patrimônio Localização: R. Tumiaru, 120 - Vila Mariana Área privativa: 3.932m² Unidades: 20 VGV Total: R\$ 91,0 milhões</p> 
<p>WELCONX VILLA PERDIZES Incorporador:  Welconx Localização: R. Min. Ferreira Alves, 310 - Perdizes Área privativa: 5.913m² Unidades: 130 VGV Total: R\$ 80,3 milhões</p> 	<p>WELCONX BUTANTÃ Incorporador:  Welconx Localização: R. Martins, 168 - Butantã Área privativa: 6.082m² Unidades: 171 VGV Total: R\$ 58,8 milhões</p> 
<p>MOVI CAMPO BELO Incorporador: AAM Localização: Av. Padre Antônio José dos Santos, 42 - Campo Belo Área privativa: 9.473m² Unidades: 313 VGV Total: R\$ 117,7 milhões</p> 	<p>OBY ITAIM Incorporador: Alfa Realty Localização: R. Brasília, 80 - Itaim Área privativa: 2.300m² Unidades: 11 VGV Total: R\$ 58,8 milhões</p> 
<p>DESINVESTIDO</p>  <p>SABINO Incorporador: MOS Localização: R. Alves Guimarães, 1322 - Pinheiros Área privativa: 8.930m² Unidades: 120 VGV Total: R\$ 97,7 milhões</p>	<p>WELCONX VILLA POMPEIA Incorporador:  Welconx Localização: R. Padre Chico, 749 - Pompeia Área privativa: 9.225m² Unidades: 250 VGV Total: R\$ 122,2 milhões</p> 
<p>ORIZ CAMPO BELO Incorporador: Plano&Plano Localização: R. Dom Manuel, 35 - Campo Belo Área privativa: 11.384m² Unidades: 327 VGV Total: R\$ 132,4 milhões</p> 	<p>INDI 70 Incorporador: Gattaz Localização: Av. Indianópolis, 70 - Indianópolis Área privativa: 7.096m² Unidades: 114 VGV Total: R\$ 127,3 milhões</p> 
<p>CASA MAGNÓLIA Incorporador: Three D! Localização: Av. das Magnólias, 690 - Cidade Jardim Área privativa: 9.157m² Unidades: 7 VGV Total: R\$ 147,9 milhões</p> 	<p>DESINVESTIDO</p>  <p>AXIS Incorporador: MSB Sanchez Localização: R. Sebastião Paes, 563 - Campo Belo Área privativa: 11.921m² Unidades: 186 VGV Total: R\$ 176,3 milhões</p>
<p>DESINVESTIDO</p>  <p>AMYRÁ MOEMA Incorporador: JAL-GP Localização: Av. Jamari, 879 - Moema Área privativa: 11.031m² Unidades: 121 VGV Total: R\$ 235,5 milhões</p>	<p>LINDENBERG GUARARÁ Incorporador: Lindenbergs Localização: R. Guarará, 244 - Jardins Área privativa: 4.810m² Unidades: 24 VGV Total: R\$ 157,8 milhões</p> 

 <p>SIMÃO 717 Incorporador: WDS Localização: R. Simão Álvares, 717 – Pinheiros Área privativa: 5.779m² Unidades: 28 VGV Total: R\$ 106,3 milhões</p>	 <p>THE SELECTION Incorporador: Exto Localização: Al. Maracatins, 857 – Moema Área privativa: 19.609m² Unidades: 169 VGV Total: R\$ 383,1 milhões</p>
 <p>CASA SELVA Incorporador: Gamboa Localização: Av. Prof. Fonseca Rodrigues - Pinheiros Área privativa: 7.103m² Unidades: 8 VGV Total: R\$ 141,0 milhões</p>	 <p>DESINVESTIDO Incorporador: JV-M Localização: Al. Franca, 615 – Jardins Área privativa: 4.375m² Unidades: 16 VGV Total: R\$ 142,8 milhões</p>
 <p>GUARAMOMIS - JAMARIS II Incorporador: JAL-GP Localização: Av. Imarés, 295 - Moema Área privativa: 10.868m² Unidades: 122 VGV Total: R\$ 212,6 milhões</p>	 <p>PAMPLONA Incorporador: Helbor Localização: Al. Lorena – Jardins Área privativa: 33.939 m² Unidades: 323 VGV Total: R\$ 984,2 milhões</p>
 <p>LINDENBERG VISTA ALTO DE PINHEIROS Incorporador: Lindenbergs Localização: Av. São Gualter, 400 – Alto de Pinheiros Área privativa: 11.161m² Unidades: 39 VGV Total: R\$ 219,7 milhões</p>	 <p>SELENZA Incorporador: Hanei Minoru Localização: Av. General Charles de Gaulle, 53 – Parque São Domingos Área privativa: 19.040m² Unidades: 224 VGV Total: R\$ 146,6 milhões</p>
 <p>FRANCA 1203 Incorporador: RFM & Even³ Localização: Al. Franca, 1203 - Jardins Área privativa: 12.494m² Unidades: 150 VGV Total: R\$ 637,0 milhões</p>	 <p>W/A 379 Incorporador: Three Localização: R. Dr. Wilton Paes de Almeida, 379 – Cidade Jardim Área privativa: 6.986m² Unidades: 10 VGV Total: R\$ 103,0 milhões</p>
 <p>ARBÓREA JARDINS Incorporador: Benx Localização: R. Peixoto Gomide, 1503 - Jardins Área privativa: 9.280m² Unidades: 21 VGV Total: R\$ 386,0 milhões</p>	 <p>AURORA Incorporador: TPA Localização: R. Aurora, 965 - Centro Área privativa: 4.301 m² Unidades: 103 VGV Total: R\$ 43,7 milhões</p>
 <p>ESSÊNCIA Incorporador: TPA Localização: R. Aurora, 850 - Centro Área privativa: 4.752m² Unidades: 122 VGV Total: R\$ 48,2 milhões</p>	 <p>AÇAI Incorporador: Costa Hirota Localização: R. Pensilvânia, 866 - Brooklin Área privativa: 9.340m² Unidades: 65 VGV Total: R\$ 160,7 milhões</p>
 <p>SAMPA Incorporador: TPA Localização: Al. Franca, 1203 - Jardins Área privativa: 4.628m² Unidades: 104 VGV Total: R\$ 48,0 milhões</p>	 <p>ARRÁIA Incorporador: LAFA8 Localização: R. Jacarezinho, 154 – Jardim Europa Área privativa: 2.366m² Unidades: 3 VGV Total: R\$ 59,3 milhões</p>
 <p>C290 Incorporador: Telar Localização: R. Carlos Carra, 290 - Vila Santa Catarina Área privativa: 6.929m² Unidades: 99 VGV Total: R\$ 57,1 milhões</p>	 <p>SWA PATRIARCA Incorporador: SWA Localização: R. Porto da Folha, 155 – Cidade Patriarca Área privativa: 6.646 m² Unidades: 136 VGV Total: R\$ 200,0 milhões</p>

4. Sobre o Brio Renda Mais

O Brio Renda Mais FII irá investir pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido nos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez. Os Ativos-Alvo serão, preponderantemente, CRIs que atendam aos seguintes critérios:



¹ Seguro garantia imobiliária poderá ser solicitado ao incorporador em operações de Financiamento a aquisição de terrenos, nos demais casos não é solicitado

A Gestora possui histórico de originação e estruturação desse tipo de ativo. Abaixo, alguns exemplos de operações de CRI que possui em seu portfólio:

 <p>CRI SWA</p> <p>Volume de Emissão: R\$ 24,5 milhões Data de Emissão: jul/2024 Data de vencimento: jul/2027 Taxa de emissão: IPCA + 10,9% a.a. Prêmio: 1,0% Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão localizado na Cidade Patriarca, São Paulo</p>	 <p>CRI WA 379</p> <p>Volume de Emissão: R\$ 11,5 milhões Data de Emissão: out/2022 Data de vencimento: Resgatado em jan/24 com TIR nominal de 17% a.a. Taxa de emissão: IPCA + 10,0% a.a. Prêmio: 2,0% Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de alto padrão localizado no Cidade Jardim, São Paulo</p>
 <p>CRI JACAREZINHO</p> <p>Volume de Emissão: R\$ 16,0 milhões Data de Emissão: abr/2024 Data de vencimento: mai/2027 Taxa de emissão: IPCA + 11,0% a.a. Prêmio: 1,0% Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de alto padrão no bairro Jardim Europa, São Paulo</p>	 <p>CRI C290</p> <p>Volume de Emissão: R\$ 28,5 milhões Data de Emissão: dez/2023 Data de vencimento: dez/2026 Taxa de emissão: IPCA + 11,25% a.a. Prêmio: 2,0% Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona sul de São Paulo</p>

Destinação dos Recursos

Os recursos captados na Oferta serão alocados de forma discricionária pela Gestora, buscando alocar em 15 a 20 papéis (CRI). Tendo em vista que a maior parte do seu *pipeline* indicativo está em operações de financiamento a obra, cujos aportes de capital são feitos ao longo do tempo, a Gestora estima que em um prazo de até 12 meses terá pelo menos 90% do Patrimônio Líquido do Fundo comprometido em Ativos-Alvo, para integralização de capital até o fim do prazo de investimento do Fundo (36 meses).

A rentabilidade média esperada dos Ativos-Alvo será de CDI+ 3,5% a 5,5% a.a., com *duration* média dos papéis de 2 anos. No primeiro ano do Fundo, a Gestora pretende investir até 20% do Patrimônio Líquido em ativos indexados à inflação (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA) com *duration* curta, que são papéis já prontos e com capital remanescente a ser chamado (os 4 primeiros ativos indicados no *pipeline* abaixo). Dessa forma, além de conseguir acelerar a alocação, a amortização do principal desses CRI, ainda dentro do período de investimento do Fundo, permitirá o reinvestimento do capital com captura de retornos adicionais com novos prêmios iniciais.

#	Localização	Emissão Total (R\$ milhões)	Aloc. no Fundo (R\$ milhões)	% Aloc	Indexador	Taxa (a.a.)	Prêmio Inicial ^b	Prazo (anos)
1	Brooklin	58,0	15,0	5,0%	IPCA	11,0%	-	2,1
2	Vila Santa Catarina	28,5	15,0	5,0%	IPCA	11,3%	-	1,0
3	Patriarca	24,0	15,0	5,0%	IPCA	10,9%	-	1,4
4	Jardim Europa	20,0	15,0	5,0%	IPCA	11,0%	-	1,3
5	Vila Clementino	38,5	15,0	5,0%	CDI	3,5%	1,5%	3,1
6	Pinheiros	95,0	22,5	7,5%	CDI	3,5%	1,5%	3,1
7	Pinheiros	45,0	22,5	7,5%	CDI	4,0%	2,0%	3,1
8	Cidade Jardim	18,5	15,0	5,0%	CDI	5,0%	2,0%	3,6
9	Jardins	50,0	22,5	7,5%	CDI	4,3%	2,0%	3,3
10	Moema	75,0	22,5	7,5%	CDI	4,3%	2,0%	4,6
11	Aclimação	42,0	22,5	7,5%	CDI	4,5%	2,0%	3,1
12	Real Parque	120,0	22,5	7,5%	CDI	3,5%	2,0%	3,4
13	Chácara Klabin	40,0	22,5	7,5%	CDI	3,5%	1,5%	3,1
Total		654,5	247,5	82,5%				

Garantia das operações: AF Cotas da SPE e Imóvel, Cessão Fiduciária dos Recebíveis Atuais e Futuros, Avais da Holding e Sócios, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Seguro de Performance e Riscos de Engenharia, Seguro Garantia Imobiliária, Cobrança do Devedor.

^a: Taxa cobrada nos papéis, como um percentual do total do financiamento, na primeira liberação, em benefício do Fundo.

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELA GESTORA NA DATA DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. ATÉ A PRESENTE DATA, A CLASSE 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.

DESSA FORMA, OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE OS ATIVOS MENCIONADOS ACIMA SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E NÃO CONSTITUEM UM ROL DE ATIVOS PREVIAMENTE DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DA OFERTA, SENDO POSSÍVEL QUE A CLASSE VENHA A ADQUIRIR OUTROS ATIVOS NÃO LISTADOS NA RELAÇÃO INDICATIVA ACIMA.

A SELEÇÃO DE QUALQUER UM DOS ATIVOS-ALVO MENCIONADOS NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA SERÁ REALIZADA CONFORME O JUÍZO DISCRICIONÁRIO DA GESTORA, PAUTADO NOS MELHORES INTERESSES DA CLASSE E NA CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DO RESPECTIVO PROCESSO DE DUE DILIGENCE. DESSA FORMA, O INVESTIMENTO PODERÁ SER DIRECIONADO A UM, MAIS DE UM OU NENHUM DOS ATIVOS-ALVO LISTADOS, CONFORME A VIABILIDADE JURÍDICO-COMERCIAL DE CADA OPERAÇÃO.

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.

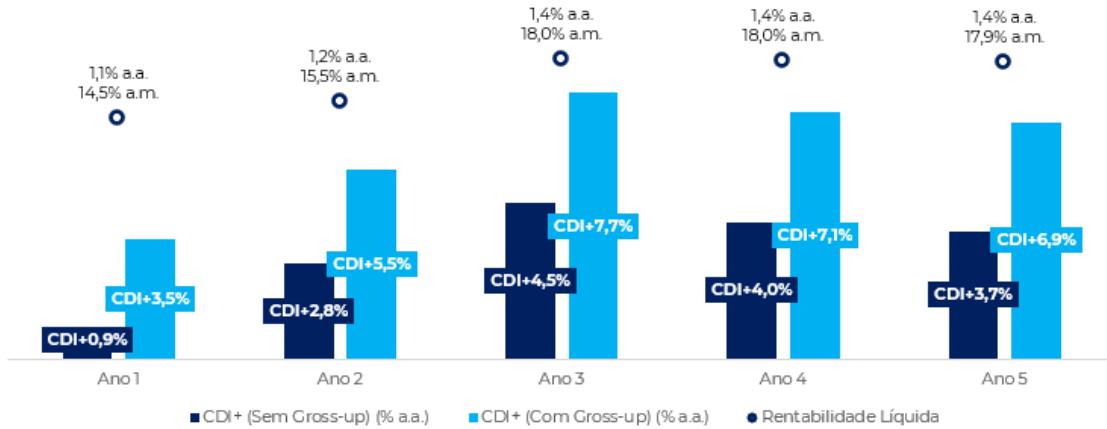
Premissas Econômicas

A Gestora adotou como premissas econômicas e Curva Pré DI de 18 de dezembro de 2025, divulgado pela B3. Abaixo, as principais premissas consideradas para CDI e IPCA.

Média do ano	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5
CDI (a.a.)	13,6%	12,8%	13,5%	14,0%	14,2%
IPCA (a.a.)	4,2%	3,8%	3,5%	3,5%	3,5%

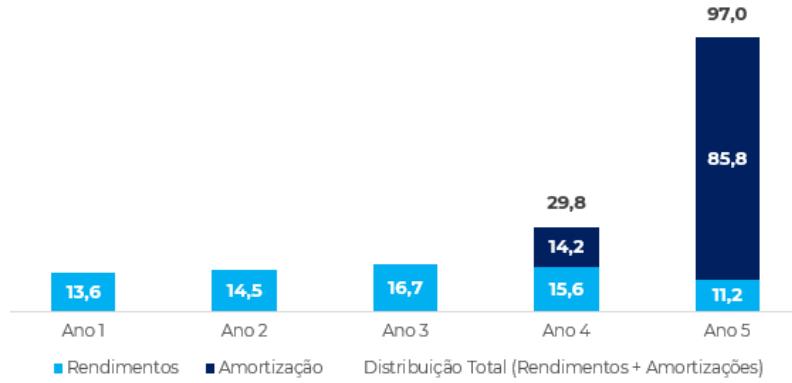
Resultados Projetados

Com as hipóteses acima, a Brio espera um fluxo de dividendos médio de 1,3% a.m. (*dividend yield* mensal), com *dividend yield* acumulado médio de 16,8% a.a., o que representa uma rentabilidade de CDI+3,2% a.a. ou CDI + 6,1% a.a. com *gross-up* do imposto de renda, tendo em vista que é um veículo isento.



A projeção de amortização de capital se inicia no quarto ano do Fundo.

Distribuição Total - R\$/cota



Patrimônio Líquido	300.000	300.000	300.000	257.430	-
Rendimento Total¹	58.429	47.448	53.971	50.600	42.836
Líquidos	30.729	16.649	5.630	2.213	2.243
Rendimentos - CRI	13.643	29.000	45.462	48.387	40.593
Upfront Fee - CRI	14.057	1.800	2.880	-	-
Custos Operacionais	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(9.127)
Custos da Oferta	(13.598)	-	-	-	-
Distribuição - Rendimentos	40.930	43.548	50.071	46.700	33.709
Distribuição por Cota	13,6	14,5	16,7	15,6	11,2
Amortização	-	-	-	42.570	257.430
Amortização por Cota	-	-	-	14,2	85,8
Distribuição Total (Rendimentos + Amortizações)	40.930	43.548	50.071	89.270	291.139

¹ CALCULADO SOBRE O VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO. RESULTADO SOBRE O CAPITAL LÍQUIDO DOS CUSTOS DA OFERTA.

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 DA 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.

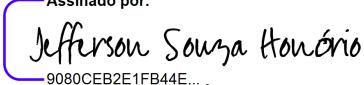
O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

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, PODENDO A GESTORA OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE ATIVOS-ALVO DE FORMA DIVERSA À APRESENTADA NESTE ESTUDO.

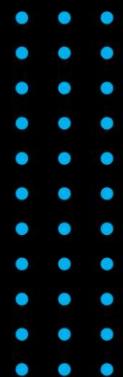
AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCritos NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. ADEMAIS, AINDA QUE HAJA REFERÊNCIA A RETORNO PROJETADO NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE E NO MATERIAL PUBLICITÁRIO, A CLASSE NÃO POSSUI OBJETIVO ESPECÍFICO DE RENTABILIDADE PREVIAMENTE DETERMINADO.

BRIO INVESTIMENTOS LTDA.

Assinado por:

Jefferson Souza Honório
9080CEB2E1FB44E
Jefferson Souza Honório
CPF/MF: 338.717.478-07

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BRIC
INVESTIMENTOS

ANEXO III

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 Pessoal Jurídica ("CNPJ") sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] ("OUTORGANTE"), na qualidade de cotista do **BRIO RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 64.137.795/0001-67 ("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 **BRIO INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 15.050.378/0001-77 ("Gestora"), nomeia e constitui **RODRIGO DE MESQUITA PEREIRA**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 94.005, **DANIEL ALVES FERREIRA**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 140.613, **PAULO ROBERTO BELLENTANI BRANDÃO**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 273.180, **ANDERSON CARLOS KOCH**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 282.288, **DIANE FLAVIA MAIA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 413.210, todos integrantes do escritório Alves Ferreira & Mesquita Sociedade de Advogados, com sede na Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, Conjunto 132-A, Edifício Park Tower, Cidade Jardim, CEP: 05676-120, São Paulo/SP ("OUTORGADA"), 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 orientação de voto na assembleia de conflito de interesses do Fundo que deliberará sobre a possibilidade (i) de aquisição e/ou alienação, pela classe única de cotas do Fundo, de cotas de fundos de investimento geridos pela Gestora e de CRI ou cotas de fundos de investimento imobiliário pertencentes à carteira de fundos de investimento geridos pela Gestora ("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 ("Critérios de Elegibilidade"), tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175") e (ii) da contratação da Casa Brio Intermediação Imobiliárias Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.027.410/0001-55, controlada pela Gestora, para prestação de serviços de comercialização das unidades dos ativos imobiliários vinculados aos CRI investidos pelo Fundo, considerando que tal contratação pode configurar potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (em conjunto, "Materias de Conflito do Fundo");

Critérios de Elegibilidade

Cotas de fundos de investimento conflitados:

- (i) sejam objeto de oferta pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), ou cujo registro tenha sido dispensado; e
- (ii) as cotas deverão ser negociadas em mercado organizado.

CRI conflitado:

- (i) sejam objeto de oferta pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160, ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (ii) o prazo de duração do CRI deverá ser de até 5 (cinco) anos; e
- (iii) O CRI deve ter remuneração indexada ao IPCA, CDI ou IGP-M.

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.

(2) assinar e rubricar a ata da Assembleia Originária da Classe 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 Originária da Classe e os tivesse praticado pessoalmente; e

(3) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (1) a (2) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

DESCRÍÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES E DA ORIENTAÇÃO DE VOTO

A orientação de voto a ser proferido pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias de cotistas do Fundo que deliberarem a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses no Fundo, como a aquisição ou subscrição, pela classe única de cotas do Fundo, de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, deve ser deliberada previamente pelos Cotistas do Fundo, e deverá ser aprovada por meio de Assembleia Originária da Classe, por Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas presentes

na Assembleia Originária da Classe; e **(ii.a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas do Fundo 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 Originária da Classe será convocada pela Administradora do Fundo após o encerramento da Oferta do Fundo e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento do Fundo.

PARA MAIS ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES”, 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 à **OUTORGADA** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA DA CLASSE

- 1) A orientação de voto na assembleia de conflito de interesses do Fundo que deliberará sobre **(i)** a aquisição e/ou alienação pela classe única de cotas do Fundo, na forma prevista no regulamento do Fundo, de cotas de fundos de investimento geridos pela Gestora e de CRIs ou cotas de fundos de investimento imobiliário pertencentes à carteira de fundos de investimento geridos pela Gestora, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os Critérios de Elegibilidade, tendo em vista que tais aquisições configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175; e **(ii)** a contratação da Casa Brio Intermediação Imobiliárias Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.027.410/0001-55 para prestação de serviços de comercialização das unidades dos ativos imobiliários vinculados aos CRI investidos pelo Fundo, considerando que tal contratação pode configurar potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

A 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 "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" e do "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" (indistintamente, o "Prospecto") e do Manual do Exercício do Voto, 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 irretratável; **(iv)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses; e **(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 Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta.
- (C)** A presente procuração é outorgada pelo OUTORGANTE à OUTORGADA, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão/ou custódia qualificada dos ativos ou consultoria imobiliária ao Fundo, tampouco é pessoa ligada à Administradora, à Gestora e/ou ao consultor imobiliário.
- (D)** 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 Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911).
- (E)** É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores da OUTORGADA.

(F) 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 nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Prospecto.

[Local], [dia] de [mês] de 202[●].

[*nome do Investidor PJ*]

Nome:

Cargo:

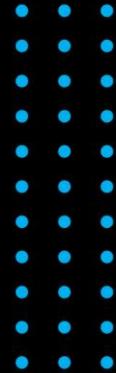
Nome:

Cargo:

{OU}

[*nome do Investidor PF*]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BRIC
INVESTIMENTOS

ANEXO IV

MANUAL DE ORIENTAÇÃO 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 BRIO RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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 Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, Botafogo, CEP 22250-911, 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 **BRIO RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado , inscrito no CNPJ sob o nº 64.137.795/0001-67 ("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 após o encerramento da Oferta (abaixo definida) a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma na forma do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"), que terá as características abaixo descritas ("Assembleia Originária da Classe").

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no *"Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"* ou no *"Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"* (indistintamente, o "Prospecto").

Convocação da Assembleia Originária da Classe

A Assembleia Originária da Classe 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 Originária da Classe

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, será convocada Assembleia Originária da Classe, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre a possibilidade **(i)** de aquisição e/ou alienação, pela Classe, na forma prevista no Regulamento, de cotas de fundos de investimento geridos pela Gestora e de CRIs ou cotas de fundos de investimento imobiliário pertencentes à carteira de fundos de investimentos geridos pela Gestora, 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 e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e **(ii)**

da contratação da Casa Brio Intermediação Imobiliárias Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.027.410/0001-55, controlada pela Gestora, para prestação de serviços de comercialização das unidades dos ativos imobiliários vinculados aos CRI investidos pelo Fundo, considerando que tal contratação pode configurar potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Critérios de Elegibilidade

Cotas de fundos de investimento conflitados:

- (i) sejam objeto de oferta pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), ou cujo registro tenha sido dispensado; e
- (ii) as cotas deverão ser negociadas em mercado organizado.

CRI conflitados:

- (i) sejam objeto de oferta pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160, ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (ii) o prazo de duração do CRI deverá ser de até 5 (cinco) anos; e
- (iii) O CRI deve ter remuneração indexada ao IPCA, CDI ou IGP-M.

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 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 Originária da Classe

Somente poderão votar na Assembleia Originária da Classe os Cotistas da classe única do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Adicionalmente, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia Originária da Classe: **(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 Originária da Classe será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que a aprovação da matéria objeto da Assembleia Originária da Classe dependerá de aprovação prévia de Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Originária da Classe; 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 Originária da Classe 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 Conflito 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 Orientação de Voto.

A Procuração de Conflito de Interesses (i) não é de outorga obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor se tornar, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretratável; (iv) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição do ativo conflitado; e (v) será dada por Investidores que, antes de outorgar a Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, neste Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e retratada, pelo investidor, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o investidor poderá revogar a Procuração de Conflito de Interesses 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 do e-mail

adm.fundos@xpi.com.br até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia Originária da Classe, até a realização da referida assembleia ou (2) de forma física (via original), na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911), até as 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 Originária da Classe para deliberar sobre as situações de possível conflito de interesses e a orientação de voto do Fundo na Assembleia Originária da Classe, nos termos do inciso IV do artigo 12 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo certo que tais situações de possível conflito de interesses somente serão descaracterizadas mediante aprovação prévia de Cotistas, reunidos na Assembleia Originária da Classe, conforme quórum previsto no regulamento do Fundo e na Resolução CVM 175.

O outorgado não poderá ser a Administradora, a Gestora ou qualquer parte relacionada a eles.

Esclarecimentos Adicionais

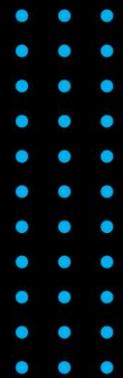
A Administradora disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Originária da Classe.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Originária da Classe, 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.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Botafogo
CEP 22250-911 – Rio de Janeiro, RJ

* * *



BRIC

INVESTIMENTOS

ANEXO V

MATERIAL PUBLICITÁRIO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Oferta Pública de Distribuição Primária da Primeira
Emissão de Cotas do

BRIO RENDA+

Fundo De Investimento Imobiliário

No montante total de, inicialmente,

R\$ 300.000.000

(trezentos milhões de reais)

Tipo ANBIMA: Papel CRI Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: "Outros"



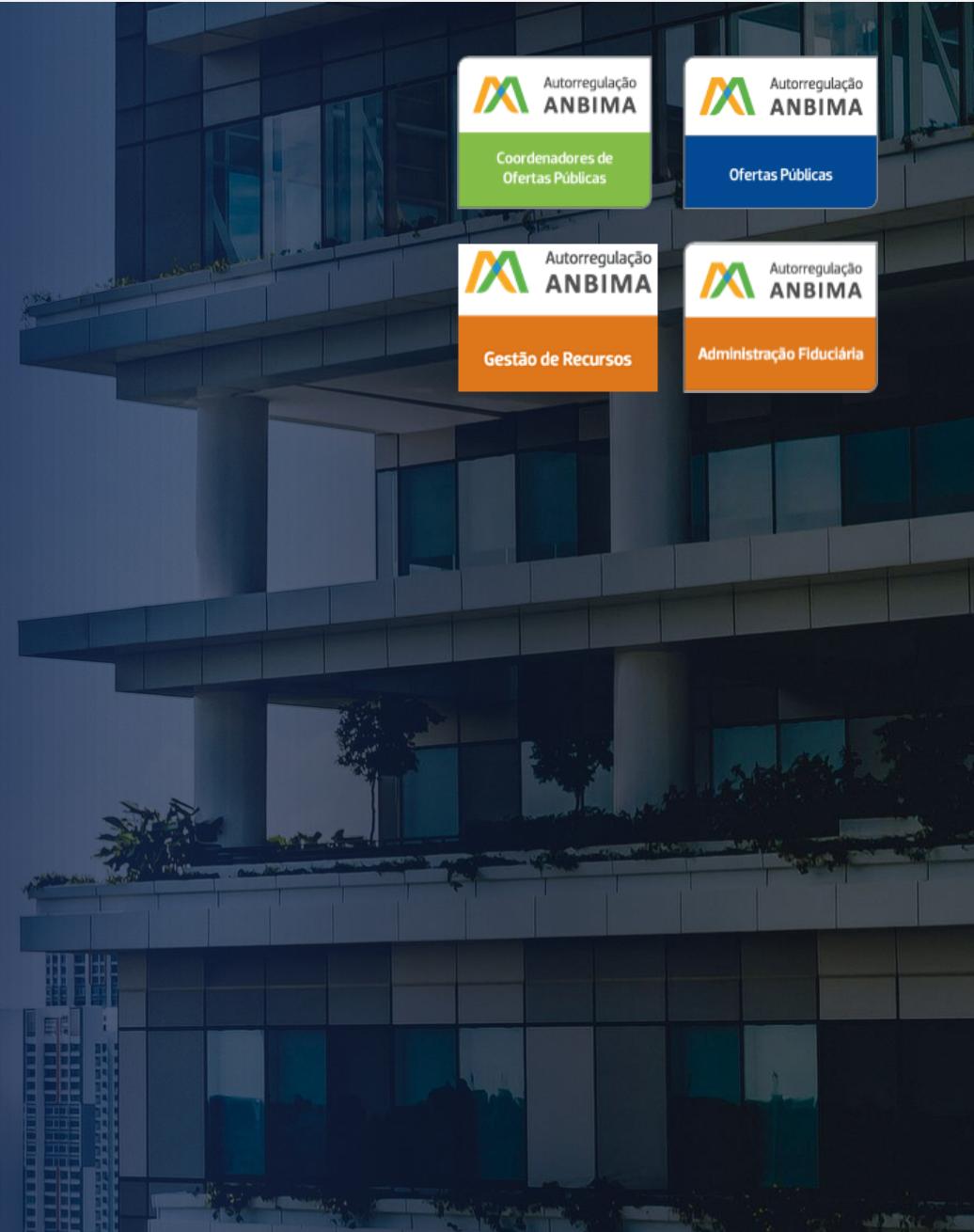
Gestor



Coordenador Líder



Administração Fiduciária



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER



Este Material Publicitário ("Material Publicitário") foi preparado pela **BRIO INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.050.378/0001-77, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de coordenador líder da oferta ("Coordenador Líder"), no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do **BRIO RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Material Publicitário" e "Fundo" respectivamente). Este material publicitário foi elaborado com base na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e na Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e respectivo Anexo Normativo III, observado que as Cotas serão distribuídas publicamente pelo Coordenador Líder sob o rito de registro automático previsto na Resolução CVM 160, mediante análise prévia da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do artigo 94 e seguintes da Resolução CVM 160 e do Acordo de Cooperação Técnica – Ofertas Públicas, firmado entre a CVM e a ANBIMA em 22 de dezembro de 2022 ("Oferta"). É proibida qualquer reprodução ou distribuição deste Material Publicitário, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio da Gestora e do Coordenador Líder.

As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas cotas do Fundo ("Cotas") é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que, para a tomada de decisão relativa ao investimento nas Cotas objeto da Oferta, (i) consultem as informações contidas neste Material Publicitário, em especial na seção "fatores de risco", bem como na versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento"), (ii) considerem seus próprios objetivos de investimento, e (iii) consultem seus próprios consultores e assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O Fundo foi constituído com classe única de cotas, de modo que todas as referências ao Fundo devem ser compreendidas, quando o contexto assim permitir, como referências à classe, e vice-versa.

As informações financeiras gerenciais previstas neste Material Publicitário devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, não devem ser consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas e não devem substituir a leitura cuidadosa do Regulamento e do Prospecto, incluindo os fatores de risco descritos neste Material Publicitário e no Prospecto.

É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Material Publicitário quanto do Regulamento e do Prospecto, com especial atenção para as seções relativas ao objetivo, à política de investimento e aos fatores de risco a que o Fundo está exposto em decorrência da sua política de investimento.

O investimento no Fundo de que trata este Material Publicitário apresenta riscos para o investidor, e ainda que o Administrador, a Gestora, o Coordenador Líder e os demais prestadores de serviços do Fundo mantenham um sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor.

DISCLAIMER

Este Material Publicitário foi preparado exclusivamente com base nas informações disponibilizadas pela Gestora até a data de início do *roadshow*, qual seja, 22 de dezembro de 2025. Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as afirmações, projeções e/ou conclusões apresentadas neste Material Publicitário, a Gestora e o Coordenador Líder não têm ou terão qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material Publicitário, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão.

Outros termos e expressões contidos neste Material Publicitário que não tenham sido definidos nestes *disclaimers* terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento, no Prospecto e/ou ao longo do Material Publicitário, conforme o caso.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler atentamente o Regulamento e o Prospecto antes de decidirem investir no Fundo. Qualquer decisão de investimento pelos potenciais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento, no Prospecto e nos demais documentos da Oferta e na seção “fatores de risco” prevista neste Material Publicitário, o qual contém informações detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas e dos riscos relacionados ao investimento no Fundo.

O Prospecto, o aviso ao mercado e os demais documentos da Oferta estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Gestora, do Administrador, do Coordenador líder, da CVM e do FundosNet.

Este Material Publicitário contém declarações relativas a eventos futuros, que não constituem dados históricos. Tais declarações incluem, de forma expressa ou implícita, expectativas, estimativas, projeções, opiniões e crenças atuais da Gestora, bem como as premissas que as fundamentam. Termos como “acredita”, “espera”, “esforça”, “antecipa”, “pretende”, “planeja”, “estima”, “projeta”, “deveria” e “objetiva”, além de suas variações e expressões semelhantes, identificam considerações sobre eventos futuros. Essas declarações referem-se a eventos futuros e envolvem riscos conhecidos e desconhecidos, incertezas e outros fatores, inclusive aqueles descritos neste Material Publicitário. Como consequência, os resultados efetivos podem diferir substancialmente das projeções apresentadas, não havendo qualquer garantia de que o Fundo atingirá os retornos pretendidos para seus investimentos. Ademais, as informações aqui contidas baseiam-se em simulações, podendo os resultados reais divergir de forma significativa.

Além disso, não há garantia de que os investimentos serão realizados nos valores apresentados, já que os retornos efetivamente auferidos dependerão, dentre outros fatores, dos resultados operacionais futuros, do valor dos ativos e das condições de mercado no momento da realização, de quaisquer custos de operação correlatos e do momento e da forma de venda, todos os quais podem diferir das premissas nas quais os valores ora mencionados se baseiam. Nada aqui contido deve ser considerado como uma previsão ou projeção de desempenho futuro. Não há garantias ou afirmações no sentido de que oportunidades de investimento semelhantes estarão disponíveis no futuro ou que o Fundo auferirá retornos semelhantes sobre tais investimentos. O investidor deve conduzir as suas próprias investigações e avaliações acerca das informações ora fornecidas.

DISCLAIMER

Além disso, não há garantia de que os investimentos serão realizados nos valores apresentados, já que os retornos efetivamente auferidos dependerão, dentre outros fatores, dos resultados operacionais futuros, do valor dos ativos e das condições de mercado no momento da realização, de quaisquer custos de operação correlatos e do momento e da forma de venda, todos os quais podem diferir das premissas nas quais os valores ora mencionados se baseiam. Nada aqui contido deve ser considerado como uma previsão ou projeção de desempenho futuro. Não há garantias ou afirmações no sentido de que oportunidades de investimento semelhantes estarão disponíveis no futuro ou que o Fundo auferirá retornos semelhantes sobre tais investimentos. O investidor deve conduzir as suas próprias investigações e avaliações acerca das informações ora fornecidas.

O investidor deve consultar seu assessor legal, consultor de negócios e assessor tributário quanto aos aspectos jurídicos, comerciais, fiscais e afins relacionadas às informações contidas neste Material Publicitário. O investidor é advertido a não confiar indevidamente em quaisquer considerações acerca de eventos futuros ou exemplos incluídos aqui. A Gestora e o Coordenador Líder não assumem qualquer obrigação de atualizar considerações acerca de eventos futuros em decorrência de novas informações, eventos subsequentes ou quaisquer outras circunstâncias. Tais considerações referem-se unicamente à data em que foram originalmente feitas.

Qualquer rentabilidade prevista neste Material Publicitário, no Prospecto e nos demais documentos da Oferta não representa e nem deverá ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

A responsabilidade do cotista é limitada ao valor por ele subscrito. Para maiores informações sobre a responsabilidade dos cotistas, veja a seção “fatores de risco” prevista neste Material Publicitário. O Fundo de que trata este Material Publicitário não conta com garantia do Administrador, da Gestora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”). A presente Oferta não contará com classificação de risco.

Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora e/ou pelo Coordenador Líder qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a remuneração esperada com o investimento no Fundo ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

O REQUERIMENTO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NA CVM FOI REALIZADO EM 19 DE DEZEMBRO DE 2025. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO SEU OBJETIVO, DA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA OU, AINDA, DAS COTAS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS” E NAS “REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS”.

O Prospecto está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Gestora, da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM e do FundosNet, administrado pela B3.

SUMÁRIO

01. RESUMO DA OFERTA

- 02. BRIO INVESTIMENTOS
- 03. BRIO RENDA+
- 04. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA
- 05. *TRACK RECORD*
- 06. FATORES DE RISCO



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

SUMÁRIO EXECUTIVO



VISÃO GERAL

O **Brio Renda+** será um fundo *high yield, mid risk* com o objetivo de **gerar renda** através do investimento em **Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)** indexados preponderantemente ao CDI

Gestor:
Brio Investimentos

Ambiente de Negociação:
Balcão Organizado (CETIP)

Administrador:
XP Administração Fiduciária

Público-Alvo:
Investidores em Geral

Preço de Emissão:
R\$100,00

Metodologia de Rateio:
Ordem de chegada

TERMOS DA OFERTA

R\$ 300,0MM

Volume Base da Oferta

5 anos

Prazo de Duração

R\$ 1.000,00

Investimento Mínimo

CRI com pacote completo de garantias

Duration média dos papéis de **2,0 anos**

Spread alvo dos ativos entre (CDI+) **3,5% a 5,5% a.a.**

PRINCIPAIS DATAS

Primeiro Período De Coleta De Intenção De Investimento
30/12/2025 a 29/01/2026

Segundo Período De Coleta De Intenção De Investimento
05/02/2026 a 26/02/2026

Liquidation Da Oferta
04/03/2026

RETORNO PROJETADO



Dividend Yield médio de **16,8% a.a.** equivalente a **1,3% a.m.**



Rentabilidade Média Anual de **CDI + 3,2% a.a.**



Retorno equivalente a **CDI + 6,1% a.a.**
considerando o gross-up do IR

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO 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. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

6

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

O QUE É O BRIO RENDA+?



Fundo que busca investir em operações de **Crédito Imobiliário (CRI) indexadas majoritariamente ao CDI** com perfil de **risco moderado**



Foco em **operações de crédito para projetos residenciais de médio e alto padrão** na cidade de São Paulo



Spread alvo dos ativos entre **CDI+ 3,5 a 5,5% a.a. e prêmio inicial¹ de 1,0 a 2,0%**



Carteira diversificada com objetivo de alocação entre **15 a 20 papéis**



Rentabilidade média anual esperada de **CDI + 3,2% a.a. líquida para os cotistas**, chegando a **CDI + 6,1% a.a. considerando o gross-up do IR**



Fundo com **prazo determinado** e com **devolução do capital** investido a partir do **4º ano**

¹TAXA COBRADA NOS PAPÉIS, COMO UM PERCENTUAL DO TOTAL DO FINANCIAMENTO, NA PRIMEIRA LIBERAÇÃO, EM BENEFÍCIO DO FUNDO

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO 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. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

DIFERENCIAIS DO BRIO RENDA+



Renda Diferenciada

Operações exclusivas com o pagamento de **prêmio inicial** permite **pagamento de renda** atrativa desde **o início do fundo**



Originação

Pipeline composto por **operações originadas e estruturadas** pelo time de gestão, com pacote **robusto de garantias imobiliárias**, antes só disponíveis para investidores profissionais



Prazo Determinado

Fundo com prazo de **5 anos**, sendo **3 anos** de investimento e **2** de desinvestimento



Gestão Experiente

Time de gestão com **décadas de experiência** e amplo **networking** e reconhecimento no mercado imobiliário



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

SUMÁRIO

01. RESUMO DA OFERTA

02. BRIO INVESTIMENTOS

03. BRIO RENDA+

04. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

05. *TRACK RECORD*

06. FATORES DE RISCO



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

SOBRE O GESTOR

Fundada em 2012, a **Brio Investimentos** é uma gestora de recursos focada no **mercado imobiliário** com **portfólio de ativos** localizados nos **principais bairros de São Paulo**, com foco em produtos de **alto padrão**

15 fundos sob gestão

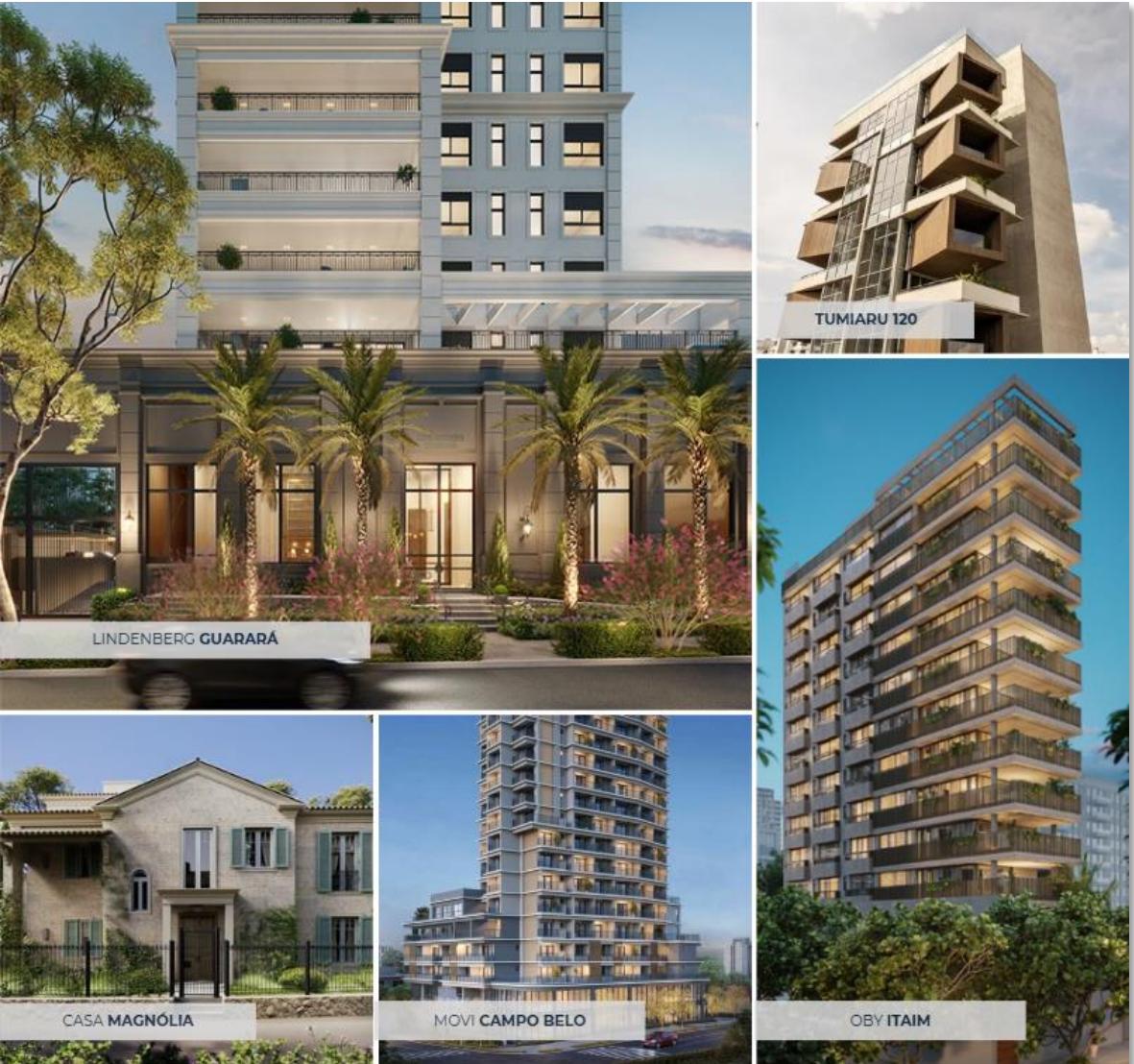
48 projetos
estruturados e investidos

+5.100 unidades
residenciais no portfólio

+370.000 m² de área privativa total investida

+30 incorporadores
parceiros

+R\$ 5,2 bilhões
De VGV no portfólio



10

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

DIFERENCIAIS DA BRIO



TIME DE GESTÃO	HISTÓRICO DE CAPTAÇÕES	PROCESSO DE INVESTIMENTO	IMOBILIÁRIA PRÓPRIA
<p>Sócios fundadores que possuem reconhecimento no mercado, relacionamento forte com os principais incorporadores do país e possuem, em média, 25 anos de experiência no mercado imobiliário</p>	<p>~90% da base de investidores composta por investidores institucionais (<i>single e multifamily offices</i> e gestores de capital), a Brio se consolidou ao longo dos últimos 13 anos na oferta de produtos para esse público</p>	<p>Com rigorosa governança e um processo de investimento robusto, a Brio controla todas as etapas do ciclo de investimento do ativos desde a originação, até a estratégia de gestão comercial</p>	<p>Seu foco de atuação na cidade de SP, lhe permitiu, de forma visionária, montar sua própria imobiliária, buscando melhorar a performance comercial e relação risco x retorno dos ativos que compõem seu portfólio</p>

TIME DE GESTÃO



Rodolfo Senra

Sócio-fundador

Engenheiro Civil
MBA pela Kellogg School of Management
Foi sócio da Starwood Capital do Brasil
Foi diretor de novos negócios da São Carlos



Vitor Senra

Sócio-fundador

Engenheiro Civil
MBA pela Columbia Business School
Foi sócio da Starwood Capital do Brasil
Foi gestor da GTIS Partners e banker de real estate no Santander



Jefferson Honorório, CFA

Sócio e Gestor de Crédito e Multiestratégia

Engenheiro de Produção
Foi gestor de *real estate* da JBFO
Trabalhou na Reliance nas áreas de *manager selection*, risco, *equity research* e *real estate*



Juliana Setuguti

Sócia e Head de Asset Management

Engenheira Civil
Possui especialização em Finanças pelo Insper
Foi gerente de desenvolvimento de negócios na BSP/Bradesco
Trabalhou na área de investimentos da São Carlos
Foi consultora de investimentos da CBRE e *trainee* da Rio Bravo



Juliana Marcondes

Sócia e Head de Operações

Contadora
Possui especialização em Finanças pelo Insper
Foi analista financeiro e de controladoria da gestora britânica Schroders



Maurício Muniz

Sócio e Gestor de Equity

Engenheiro Civil
MsC em Economia e Finanças pela EESP – FGV
CGE e gestor CVM
Professor de *real estate* na FGV, FIA e UniSecovi
Foi gerente de transações e consultor de desenvolvimento da CBRE



Michele Costa

Sócia e Head de Relações com Investidores e FP&A

Administradora de Empresas
Possui especialização em Finanças pela Fundação Dom Cabral (FDC) com curso de extensão em Finanças e Estratégia pela Wharton Business School
Foi RI da Energias do Brasil (EDP-BR) e RI, Tesouraria e Planejamento Financeiro da BRF S.A.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

HISTÓRICO DE CAPTAÇÕES

+R\$ 1,4 bilhão captado nos últimos anos com foco no **segmento residencial¹**

RENDAS RESIDENCIAL	PERMUTA	CRÉDITO	MULTIESTRATÉGIA
Montante captado: R\$ 161 MM	Montante captado: R\$ 823 MM	Montante captado: R\$ 283 MM	Montante captado: R\$ 174 MM
BRIO RENDA RESIDENCIAL VINTAGE: 2024 PRAZO: INDETERMINADO MONTANTE: R\$ 45MM	BRIO RE II + coinvestimento VINTAGE: 2018 PRAZO: 2025 MONTANTE: R\$ 169 MM	BRIO CRÉDITO ESTRUTURADO + coinvestimento VINTAGE: 2021 PRAZO: 2028 MONTANTE: R\$ 283 MM	BRIO RE FIP VINTAGE: 2013 PRAZO: 2029 MONTANTE: R\$ 97MM
BRIO MULTIFAMILY VINTAGE: 2025 PRAZO: INDETERMINADO MONTANTE: R\$ 116MM	BRIO RE III VINTAGE: 2020 PRAZO: 2026 MONTANTE: R\$ 237 MM		BIME11 VINTAGE: 2021 PRAZO: INDETERMINADO MONTANTE: R\$ 58 MM
	BRIO RE IV + coinvestimento VINTAGE: 2022 PRAZO: 2029 MONTANTE: R\$ 182 MM		LLAO11 VINTAGE: 2025 PRAZO: INDETERMINADO MONTANTE: R\$ 19 MM
	BRIO RE V + coinvestimento VINTAGE: 2024 PRAZO: 2031 MONTANTE: R\$ 235 MM		

¹DETERMINADOS VALORES PREVISTOS ACIMA CONSIDERAM VEÍCULOS DE CO-INVESTIMENTO.

PROCESSO DE INVESTIMENTO



¹ATUAÇÃO DIRETA NOS ATIVOS DO PORTFÓLIO DE PERMUTAS E POSSIBILIDADE DE AUXÍLIO NAS VENDAS DE ALGUNS ATIVOS DO PORTFÓLIO DE CRÉDITO CONFORME NEGOCIAÇÃO DIRETA COM CADA INCORPORADOR.

SUMÁRIO

01. RESUMO DA OFERTA
02. BRIO INVESTIMENTOS
- 03. BRIO RENDA+**
04. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA
05. *TRACK RECORD*
06. FATORES DE RISCO



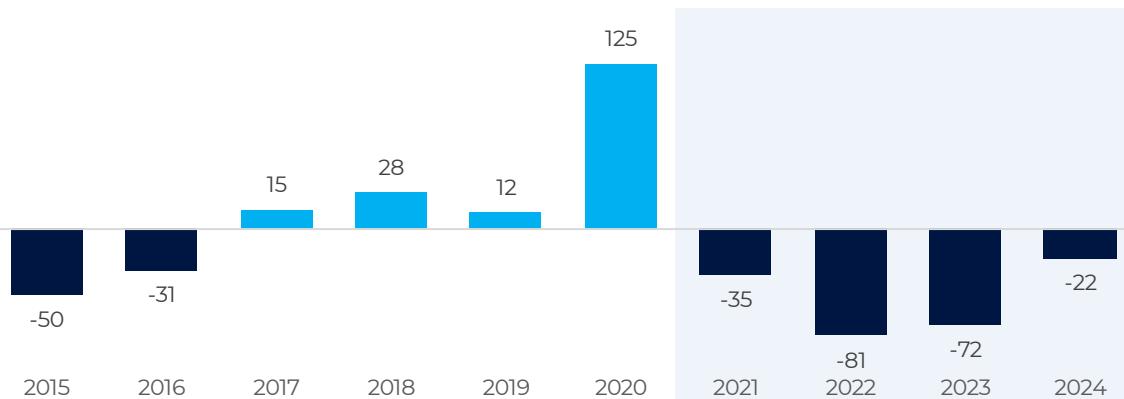
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

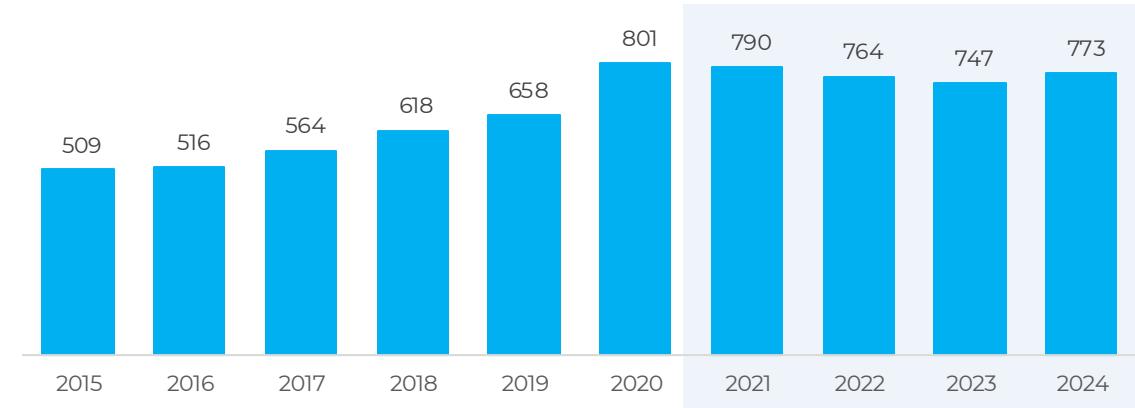
FUNDAMENTOS DO MERCADO | FONTES DE FINANCIAMENTO

BRIC
INVESTIMENTOS

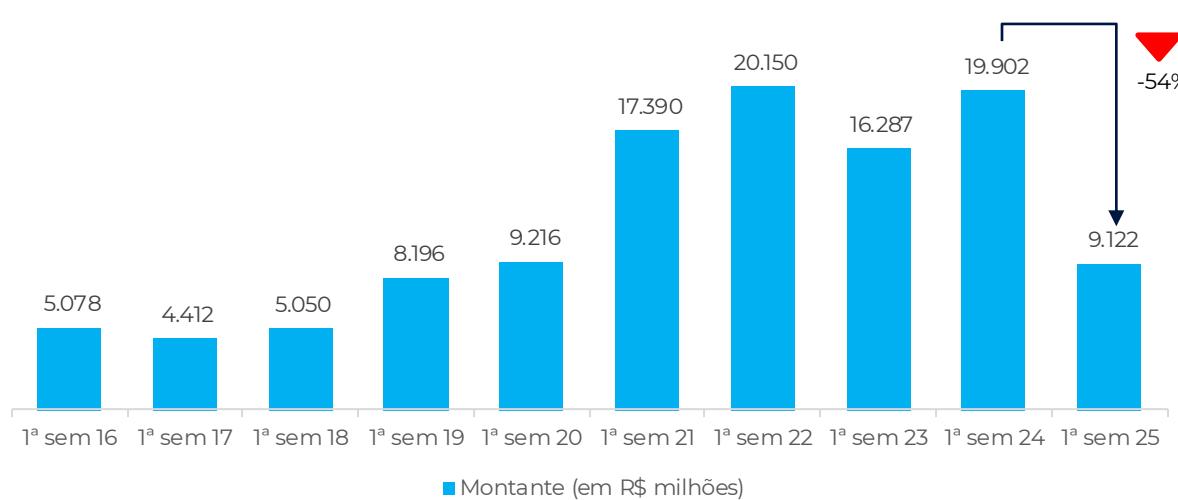
Captação Líquida de Poupança (em R\$ bilhões)



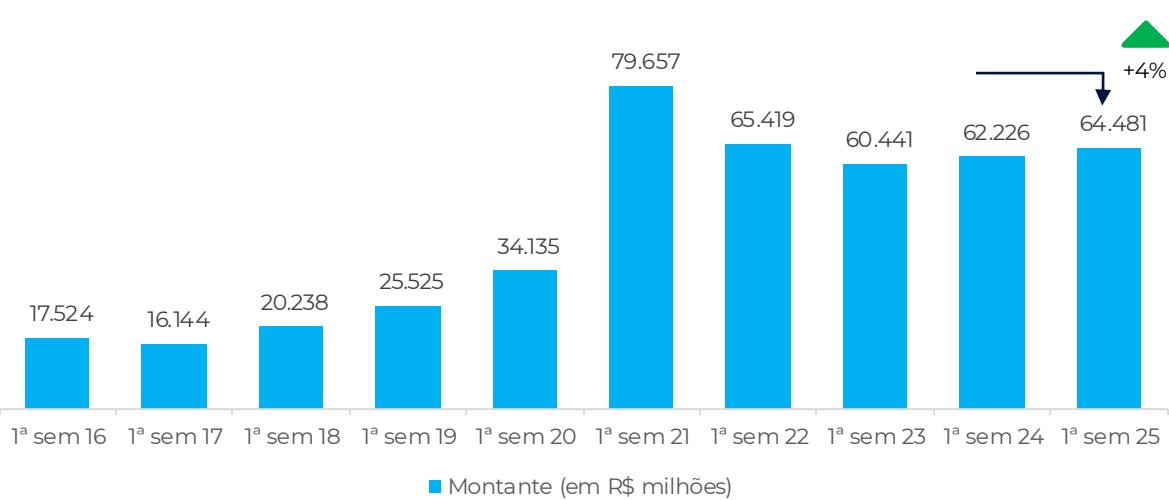
Saldo de Poupança (em R\$ bilhões)



Financiamento a Construção (em R\$ milhões)



Financiamento a Aquisição (em R\$ milhões)

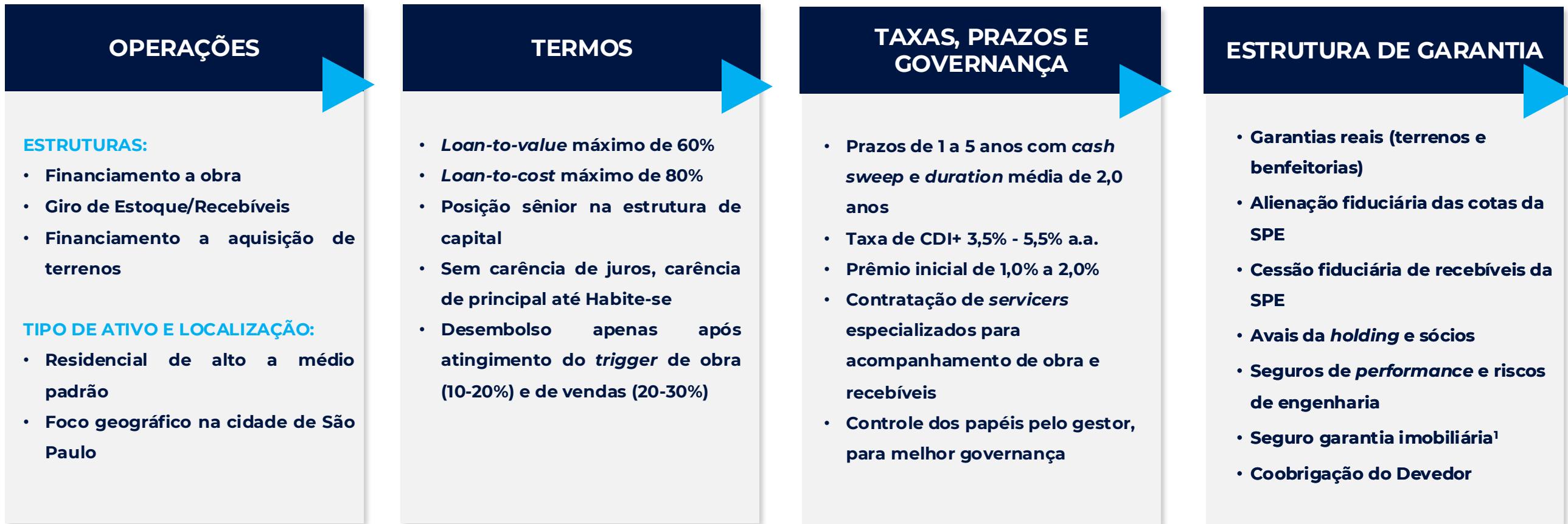


Fonte: Banco Central, Abecip e Secovi.

16

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

BRIO RENDA+ | POLÍTICA DE INVESTIMENTO



¹SEGURO GARANTIA IMOBILIÁRIA PODERÁ SER SOLICITADO AO INCORPORADOR EM OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO A AQUISIÇÃO DE TERRENOS, NOS DEMAIS CASOS NÃO É SOLICITADO

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO 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. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

BRIO RENDA+ | HISTÓRICO DE ORIGINAÇÃO E GESTÃO



CRI SWA



Volume de Emissão: R\$ 24,5 milhões

Data de Emissão: jul/2024

Data de vencimento: jul/2027

Taxa de emissão: IPCA + 10,9% a.a.

Prêmio: 1,0%

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão localizado na Cidade Patriarca, São Paulo

CRI WA 379



Volume de Emissão: R\$ 11,5 milhões

Data de Emissão: out/2022

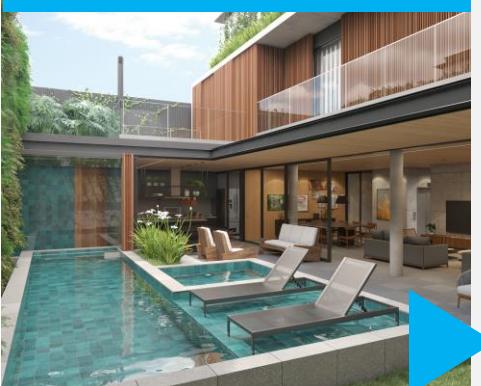
Data de vencimento: Resgatado em jan/24 com TIR nominal de 17% a.a.

Taxa de emissão: IPCA + 10,0% a.a.

Prêmio: 2,0%

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de alto padrão localizado no Cidade Jardim, São Paulo

CRI JACAREZINHO



Volume de Emissão: R\$ 16,0 milhões

Data de Emissão: abr/2024

Data de vencimento: mai/2027

Taxa de emissão: IPCA + 11,0% a.a.

Prêmio: 1,0%

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de alto padrão no bairro Jardim Europa, São Paulo

CRI C290



Volume de Emissão: R\$ 28,5 milhões

Data de Emissão: dez/2023

Data de vencimento: dez/2026

Taxa de emissão: IPCA + 11,25% a.a.

Prêmio: 2,0%

Descrição: Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona sul de São Paulo

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

BRIO RENDA+ | PIPELINE INDICATIVO



#	Localização	Emissão Total (R\$ milhões)	Aloc. no Fundo (R\$ milhões)	% Aloc	Indexador	Taxa (a.a.)	Prêmio Inicial ¹	Prazo (anos)
1	Brooklin	58,0	15,0	5,0%	IPCA	11,0%	-	2,1
2	Vila Santa Catarina	28,5	15,0	5,0%	IPCA	11,3%	-	1,0
3	Patriarca	24,0	15,0	5,0%	IPCA	10,9%	-	1,4
4	Jardim Europa	20,0	15,0	5,0%	IPCA	11,0%	-	1,3
5	Vila Clementino	38,5	15,0	5,0%	CDI	3,5%	1,5%	3,1
6	Pinheiros	95,0	22,5	7,5%	CDI	3,5%	1,5%	3,1
7	Pinheiros	45,0	22,5	7,5%	CDI	4,0%	2,0%	3,1
8	Cidade Jardim	18,5	15,0	5,0%	CDI	5,0%	2,0%	3,6
9	Jardins	50,0	22,5	7,5%	CDI	4,3%	2,0%	3,3
10	Moema	75,0	22,5	7,5%	CDI	4,3%	2,0%	4,6
11	Aclimação	42,0	22,5	7,5%	CDI	4,5%	2,0%	3,1
12	Real Parque	120,0	22,5	7,5%	CDI	3,5%	2,0%	3,4
13	Chácara Klabin	40,0	22,5	7,5%	CDI	3,5%	1,5%	3,1
Total		654,5	247,5	82,5%				

GARANTIA DAS OPERAÇÕES: AF COTAS DA SPE E IMÓVEL, CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS RECEBÍVEIS ATUAIS E FUTUROS, AVAIS DA HOLDING E SÓCIOS, FUNDO DE RESERVA, FUNDO DE DESPESAS, SEGURO DE PERFORMANCE E RISCOS DE ENGENHARIA, SEGURO GARANTIA IMOBILIÁRIA, COOBRIGAÇÃO DO DEVEDOR

¹TAXA COBRADA NOS PAPÉIS, COMO UM PERCENTUAL DO TOTAL DO FINANCIAMENTO, NA PRIMEIRA LIBERAÇÃO, EM BENEFÍCIO DO FUNDO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

BRIO RENDA+ | ESTUDO DE VIABILIDADE



Patrimônio Líquido	300.000	300.000	300.000	257.430	-
Rendimento Total¹	58.429	47.448	53.971	50.600	42.836
Líquidos	30.729	16.649	5.630	2.213	2.243
Rendimentos - CRI	13.643	29.000	45.462	48.387	40.593
Upfront Fee - CRI	14.057	1.800	2.880	-	-
Custos Operacionais	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(9.127)
Custos da Oferta	(13.598)	-	-	-	-
Distribuição - Rendimentos	40.930	43.548	50.071	46.700	33.709
Distribuição por Cota	13,6	14,5	16,7	15,6	11,2
Amortização	-	-	-	42.570	257.430
Amortização por Cota	-	-	-	14,2	85,8
Distribuição Total (Rendimentos + Amortizações)	40.930	43.548	50.071	89.270	291.139

¹ CALCULADO SOBRE O VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO. RESULTADO SOBRE O CAPITAL LÍQUIDO DOS CUSTOS DA OFERTA.

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO 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. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

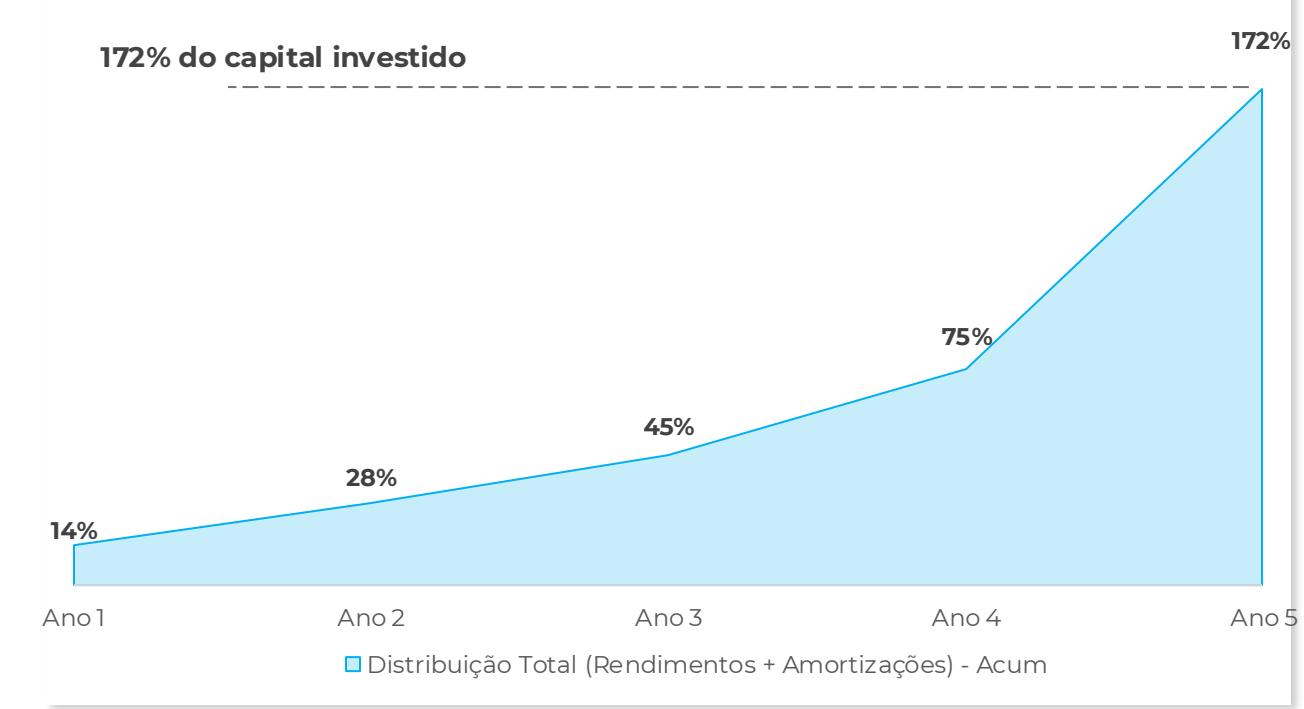
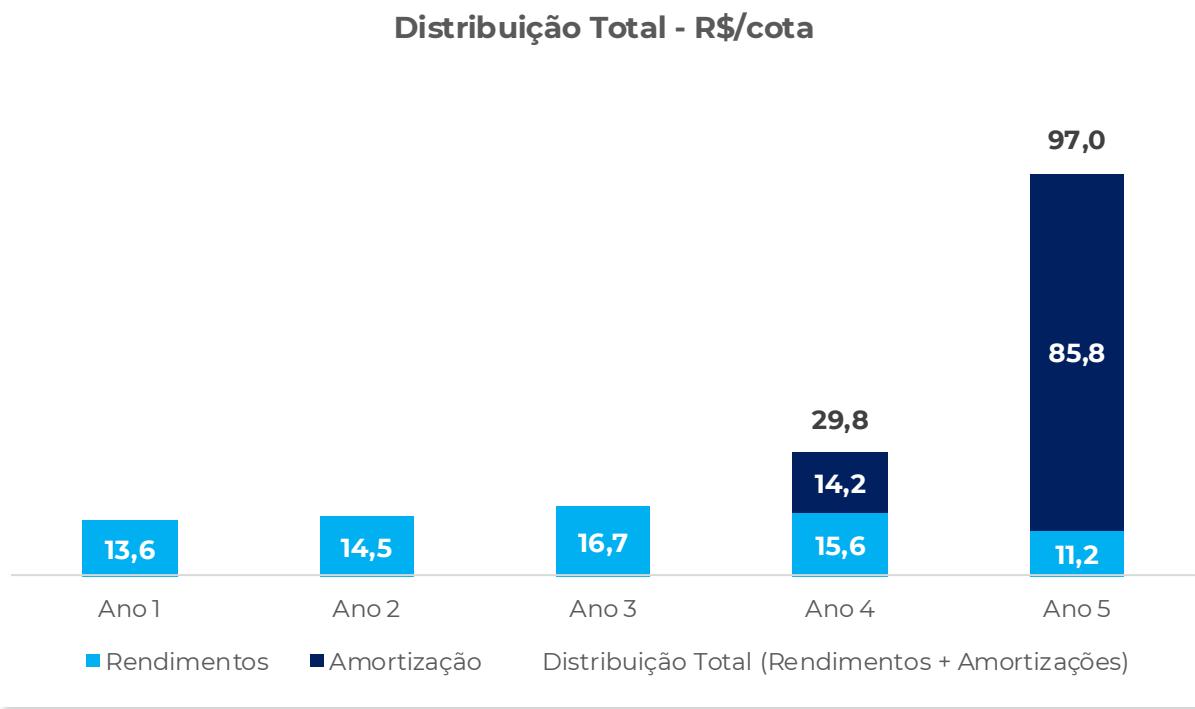
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

BRIO RENDA+ | EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÕES



Distribuição de **rendimentos mensais** desde o início do Fundo e **devolução do capital investido a partir do 4º ano**



¹ CALCULADO PRÉ CUSTOS DE PERFORMANCE QUE INCIDEM SOMENTE NO MOMENTO DA AMORTIZAÇÃO DO FUNDO.

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO 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. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

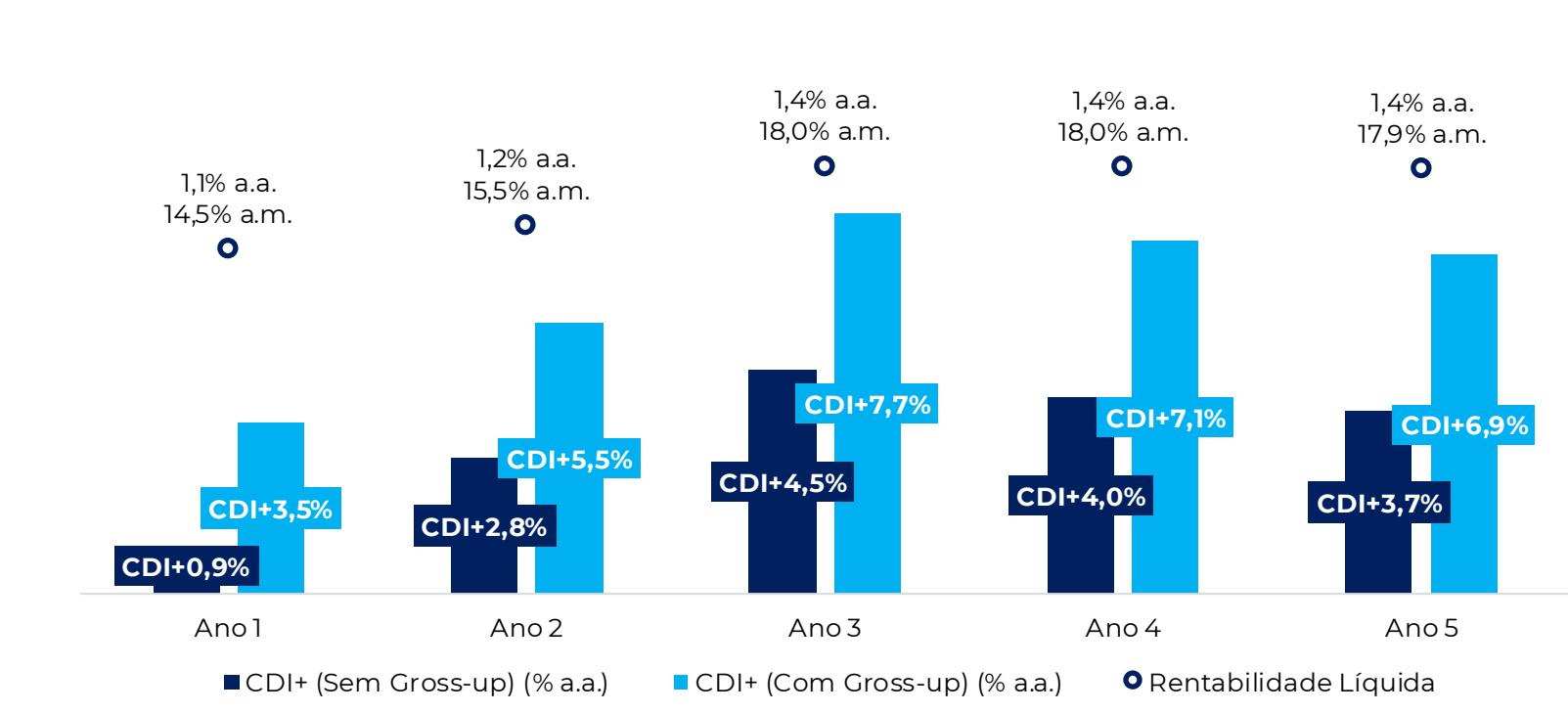
21

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

BRIO RENDA+ | RENTABILIDADE PROJETADA

BRIO
INVESTIMENTOS



Dividend Yield
16,8% a.a.
1,3% a.m.

CDI + 6,1% a.a.
(com gross-up)

CDI + 3,2% a.a.
(sem gross-up)

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO 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. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. 22

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

SUMÁRIO

01. RESUMO DA OFERTA

02. BRIO INVESTIMENTOS

03. BRIO RENDA+

04. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

05. *TRACK RECORD*

06. FATORES DE RISCO



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

OFERTA	Pela Resolução CVM N°160 (Convênio CVM-ANBIMA)
EMISSÃO	1ª (primeira) emissão de Cotas
REGIME DE DISTRIBUIÇÃO	Melhores esforços de distribuição
GESTORA	Brio Investimentos
ADMINISTRADORA	XP Administração Fiduciária
COORDENADOR LÍDER	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Título e Valores Mobiliários S.A.
ASSESSORES LEGAIS	Stocche Forbes e Demarest
PÚBLICO-ALVO	Investidores em Geral
MONTANTE DA OFERTA	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), com possibilidade de lote adicional de até 25%
PREÇO DE EMISSÃO	R\$100,00 (cem reais)
MONTANTE MÍNIMO	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)
INVESTIMENTO MÍNIMO	R\$ 1.000,00 (mil reais)
TAXA GLOBAL	1,26% a.a. (1,08% de Taxa de Gestão e 0,18% de Taxa de Administração e Custódia) com mínimo de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)
TAXA DE PERFORMANCE	20,0% do que exceder 100,0% do CDI
PRAZO	5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, sendo 3 (três) anos de investimento e 2 anos de desinvestimento
ADMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	Balcão – Registrado na CETIP

CUSTOS DA OFERTA

Custos Indicativos da Oferta	Base (R\$)	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	4.500.000,00	1,50%	1,50	1,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	320.567,76	0,11%	0,11	0,11%
Comissão de Distribuição	7.500.000,00	2,50%	2,50	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	534.279,59	0,18%	0,18	0,18%
Assessores Legais	330.000,00	0,11%	0,11	0,11%
Tributos sobre o pagamento aos Assessores Legais	41.989,17	0,01%	0,01	0,01%
CVM - Taxa de Registro	112.500,00	0,04%	0,04	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	13.046,25	0,00%	0,00	0,00%
ANBIMA - Taxa de Registro Ofertas Públicas	37.200,00	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Registro, Análise e Distribuição (flat)	69.250,00	0,02%	0,02	0,02%
Custos de Marketing e Outros	50.000,00	0,02%	0,02	0,02%
TOTAL DE CUSTOS	13.508.832,77	4,50%	4,50	4,50%

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CRONOGRAMA INDICATIVO



ORDEM	OFERTA E EMISSÃO	DATA PREVISTA
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	12/12/2025
2	Requerimento de registro automático da Oferta na CVM Divulgação deste Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	23/12/2025
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	24/12/2025
4	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	29/12/2025
5	Início do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimentos ⁽³⁾	30/12/2025
6	Encerramento do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/01/2026
7	Data do Primeiro Procedimento de Alocação	30/01/2026
8	Data da Primeira Liquidação da Oferta	04/02/2026
9	Início do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimentos ⁽³⁾	05/02/2026
10	Encerramento do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	26/02/2026
11	Data do Segundo Procedimento de Alocação	27/02/2026
12	Data da Segunda Liquidação da Oferta	04/03/2026
13	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	27/06/2026

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da CVM e do Fundos.Net, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Preliminar e da Lâmina.

(2) A principal variável deste cronograma indicativo é o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.

(3) Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



O Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, a Lâmina, o Prospecto Definitivo, e os demais anúncios e comunicados da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos websites indicados abaixo:

Administradora

<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder

www.xpi.com.br (neste website, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única de Cotas do Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição” e, então, clicar na opção desejada);

Gestora

<https://www.brioinvestimentos.com.br/> (neste website, procurar por “Atuação”, clicar em “Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

CVM

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e

Fundos.NET, administrado pela B3

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Brio Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

SUMÁRIO

01. RESUMO DA OFERTA
02. BRIO INVESTIMENTOS
03. BRIO RENDA+
04. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA
- 05. TRACK RECORD**
06. FATORES DE RISCO



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TRACK RECORD | BRIO INVESTIMENTOS



MOBI ONE PINHEIROS

Incorporador: One

Localização: R. Alves Guimarães, 251 – Pinheiros

Área privativa: 6.000m²

Unidades: 217

VGV Total: R\$ 60,0 milhões



DESINVESTIDO

AR IBIRAPUERA

Incorporador: JALGP

Localização: Av. Professor Ascendino Reis, 1282 – Vila Clementino

Área privativa: 5.342m²

Unidades: 24

VGV Total: R\$ 56,7 milhões



MOBI ONE ESTAÇÃO OSCAR FREIRE

Incorporador: One

Localização: R. Alves Guimarães, 120 - Pinheiros

Área privativa: 6.000m²

Unidades: 181

VGV Total: R\$ 47,8 milhões



COMPOSITE MOEMA

Incorporador: Conx

Localização: Av. dos Carinás, 64 - Moema

Área privativa: 13.253m²

Unidades: 355

VGV Total: R\$ 136,5 milhões



LINA JARDINS

Incorporador: Paes & Gregory

Localização: Al. Joaquim Eugênio de Lima, 697 – Jardins

Área privativa: 46.100m²

Unidades: 42

VGV Total: R\$ 79,8 milhões



DESINVESTIDO

VISTA CIDADE JARDIM

Incorporador: Sinco

Localização: R. Dr. João Neves Neto, 417 – Cidade Jardim

Área privativa: 4.680m²

Unidades: 12

VGV Total: R\$ 59,6 milhões

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

TRACK RECORD | BRIO INVESTIMENTOS

DESINVESTIDO



LA CASA BROOKLIN

Incorporador: Grupo Lar

Localização: R. Andréa Paulinetti, 251 - Brooklin

Área privativa: 4.873m²

Unidades: 82

VGV Total: R\$ 47,1 milhões

DESINVESTIDO



RESERVA PINHEIROS

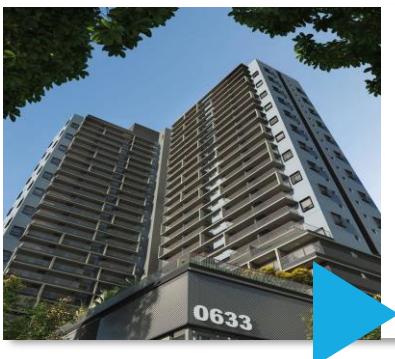
Incorporador: Alfa Realty

Localização: R. dos Pinheiros, 754 - Pinheiros

Área privativa: 4.680m²

Unidades: 12

VGV Total: R\$ 12,7 milhões



LA CASA ESTILO BARROCO

Incorporador: Grupo Lar

Localização: R. do Estilo Barroco, 633 - Brooklin

Área privativa: 19.403m²

Unidades: 474

VGV Total: R\$ 170,7 milhões

DESINVESTIDO



PÁDUA 114

Incorporador: Alfa Realty

Localização: R. Sen. Pádua Sales, 101 - Higienópolis

Área privativa: 2.620m²

Unidades: 16

VGV Total: R\$ 60,0 milhões

DESINVESTIDO



LA CASA PASSÁROS E FLORES

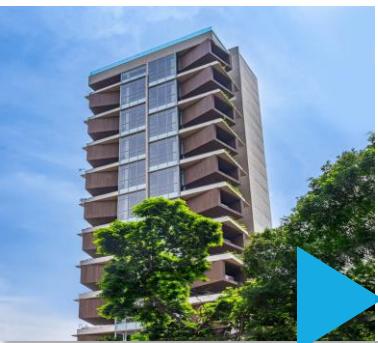
Incorporador: Grupo Lar

Localização: R. Pássaros e Flores, 192 - Brooklin

Área privativa: 8.020m²

Unidades: 124

VGV Total: R\$ 85,4 milhões



TUMIARU 120

Incorporador: Patrimônio

Localização: R. Tumiaru, 120 – Vila Mariana

Área privativa: 3.932m²

Unidades: 20

VGV Total: R\$ 91,0 milhões

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TRACK RECORD | BRIO INVESTIMENTOS



WELCONX VILLA PERDIZES

Incorporador: Conx

Localização: R. Min. Ferreira Alves, 310 - Perdizes

Área privativa: 5.913m²

Unidades: 130

VGV Total: R\$ 80,3 milhões



WELCONX BUTANTÃ

Incorporador: Conx

Localização: R. Martins, 168 - Butantã

Área privativa: 6.082m²

Unidades: 171

VGV Total: R\$ 58,8 milhões



MOVI CAMPO BELO

Incorporador: AAM

Localização: Av. Padre Antônio José dos Santos, 42 – Campo Belo

Área privativa: 9.473m²

Unidades: 313

VGV Total: R\$ 117,7 milhões



OBY ITAIM

Incorporador: Alfa Realty

Localização: R. Brasília, 80 - Itaim

Área privativa: 2.300m²

Unidades: 11

VGV Total: R\$ 58,8 milhões



SABINO

Incorporador: MOS

Localização: R. Alves Guimarães, 1322 - Pinheiros

Área privativa: 8.930m²

Unidades: 120

VGV Total: R\$ 97,7 milhões



WELCONX VILLA POMPEIA

Incorporador: Conx

Localização: R. Padre Chico, 749 – Pompéia

Área privativa: 9.225m²

Unidades: 250

VGV Total: R\$ 122,2 milhões

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TRACK RECORD | BRIO INVESTIMENTOS



ORIZ CAMPO BELO

Incorporador: Plano&Plano
Localização: R. Dom Manuel, 35 – Campo Belo
Área privativa: 11.384m²
Unidades: 327
VGV Total: R\$ 132,4 milhões



INDI 70

Incorporador: Gattaz
Localização: Av. Indianópolis, 70 – Indianópolis
Área privativa: 7.096m²
Unidades: 114
VGV Total: R\$ 127,3 milhões



CASA MAGNÓLIA

Incorporador: Three DI
Localização: Av. das Magnólias, 690 – Cidade Jardim
Área privativa: 9.157m²
Unidades: 7
VGV Total: R\$ 147,9 milhões



DESINVESTIDO

AXIS

Incorporador: MSB Sanchez
Localização: R. Sebastião Paes, 563 – Campo Belo
Área privativa: 11.921m²
Unidades: 186
VGV Total: R\$ 176,3 milhões



AMYRÃ MOEMA

Incorporador: JAL-GP
Localização: Av. Jamariç, 879 - Moema
Área privativa: 11.031m²
Unidades: 121
VGV Total: R\$ 235,5 milhões



LINDENBERG GUARARÁ

Incorporador: Lindenberg
Localização: R. Guarará, 244 – Jardins
Área privativa: 4.810m²
Unidades: 24
VGV Total: R\$ 157,8 milhões

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

TRACK RECORD | BRIO INVESTIMENTOS



SIMÃO 717

Incorporador: WDS

Localização: R. Simão Álvares, 717 – Pinheiros

Área privativa: 5.779m²

Unidades: 28

VGV Total: R\$ 106,3 milhões



THE SELECTION

Incorporador: Exto

Localização: Al. Maracatins, 857 – Moema

Área privativa: 19.609m²

Unidades: 169

VGV Total: R\$ 383,1 milhões



CASA SELVA

Incorporador: Gamboa

Localização: Av. Prof. Fonseca Rodrigues - Pinheiros

Área privativa: 7.103m²

Unidades: 8

VGV Total: R\$ 141,0 milhões



DESINVESTIDO

CASA ALBA

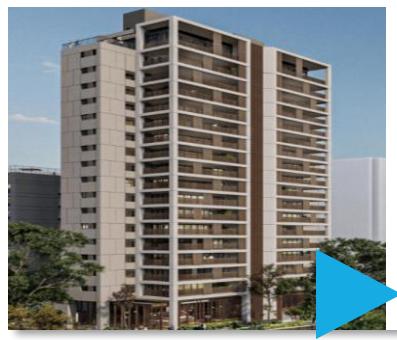
Incorporador: JV-M

Localização: Al. Franca, 615 – Jardins

Área privativa: 4.375m²

Unidades: 16

VGV Total: R\$ 142,8 milhões



GUARAMOMIS – JAMARIS II

Incorporador: JAL-GP

Localização: Av. Imarés, 295 - Moema

Área privativa: 10.868m²

Unidades: 122

VGV Total: R\$ 212,6 milhões



PAMPLONA

Incorporador: Helbor

Localização: Al. Lorena – Jardins

Área privativa: 33.939 m²

Unidades: 323

VGV Total: R\$ 984,2 milhões

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TRACK RECORD | BRIO INVESTIMENTOS



LINDENBERG VISTA ALTO DE PINHEIROS

Incorporador: Lindenberg

Localização: Av. São Gualter, 400 – Alto de Pinheiros

Área privativa: 11.161m²

Unidades: 39

VGV Total: R\$ 219,7 milhões



SELENZA

Incorporador: Hanei Minoru

Localização: Av. General Charles de Caulle, 53 – Parque São Domingos

Área privativa: 19.040m²

Unidades: 224

VGV Total: R\$ 146,6 milhões



FRANCA 1203

Incorporador: RFM & Even¹

Localização: Al. Franca, 1203 - Jardins

Área privativa: 12.494m²

Unidades: 150

VGV Total: R\$ 637,0 milhões



W/A 379

Incorporador: Three

Localização: R. Dr. Wilton Paes de Almeida, 379 – Cidade Jardim

Área privativa: 6.986m²

Unidades: 10

VGV Total: R\$ 103,0 milhões



ARBÓREA JARDINS

Incorporador: Benx

Localização: R. Peixoto Gomide, 1503 - Jardins

Área privativa: 9.280m²

Unidades: 21

VGV Total: R\$ 386,0 milhões



AURORA

Incorporador: TPA

Localização: R. Aurora, 965 - Centro

Área privativa: 4.301 m²

Unidades: 103

VGV Total: R\$ 43,7 milhões

¹FOTO MERAEMENTE ILUSTRATIVA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TRACK RECORD | BRIO INVESTIMENTOS



ESSÊNCIA

Incorporador: TPA

Localização: R. Aurora, 850 – Centro

Área privativa: 4.752m²

Unidades: 122

VGV Total: R\$ 48,2 milhões



AÇAÍ

Incorporador: Costa Hirota

Localização: R. Pensilvânia, 866 - Brooklin

Área privativa: 9.340m²

Unidades: 65

VGV Total: R\$ 160,7 milhões



SAMPA

Incorporador: TPA

Localização: Al. Franca, 1203 - Jardins

Área privativa: 4.628m²

Unidades: 104

VGV Total: R\$ 48,0 milhões



ARRAIA

Incorporador: LAFA8

Localização: R. Jacarezinho, 154 – Jardim Europa

Área privativa: 2.366m²

Unidades: 3

VGV Total: R\$ 59,3 milhões



C290

Incorporador: Telar

Localização: R. Carlos Carra, 290 – Vila Santa Catarina

Área privativa: 6.929m²

Unidades: 99

VGV Total: R\$ 57,1 milhões



SWA PATRIARCA

Incorporador: SWA

Localização: R. Porto da Folha, 155 – Cidade Patriarca

Área privativa: 6.646 m²

Unidades: 136

VGV Total: R\$ 200,0 milhões

¹FOTO MERAMENTE ILUSTRATIVA

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

SUMÁRIO

01. RESUMO DA OFERTA
02. BRIO INVESTIMENTOS
03. BRIO RENDA+
04. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA
05. *TRACK RECORD*
- 06. FATORES DE RISCO**



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

Risco de não aquisição dos Ativos-Alvo do pipeline indicativo

Não obstante a previsão no Regulamento de que, nos termos da Política de Investimento, os recursos captados na Oferta deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não possui, nesta data, ativos previamente definidos para aquisição, tratando-se, portanto, de um fundo com estratégia genérica, cuja alocação será realizada conforme a viabilidade das oportunidades identificadas e compatíveis com a Política de Investimento. Sem prejuízo, a Classe encontra-se em processo de diligência legal dos Ativos-Alvo listados neste Prospecto, os quais compõem o pipeline indicativo de potenciais aquisições, pela Classe, com os recursos captados na Oferta.

A Classe poderá, a exclusivo critério da Gestora, adquirir um, mais de um ou nenhum dos Ativos-Alvo mencionados no pipeline indicativo constante deste Prospecto, utilizando os recursos da Oferta conforme as condições comerciais, jurídicas e estratégicas aplicáveis, compatíveis com a política de investimento prevista no Regulamento.

Ainda que sejam celebrados instrumentos vinculantes visando à aquisição dos Ativos-Alvo, não há garantia de que as tratativas negociais com os respectivos vendedores serão concluídas com êxito. A efetivação das aquisições dependerá da implementação de diversas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando: (i) à conclusão satisfatória das negociações dos termos e condições definitivos com os respectivos vendedores e à celebração dos documentos finais da transação; (ii) à conclusão satisfatória do processo de due diligence legal e documental dos Ativos-Alvo; e (iii) à efetiva realização da presente Oferta, além de outros fatores externos e imprevisíveis nesta data.

Nesse contexto, os Investidores devem estar cientes de que os ativos listados no pipeline indicativo na Seção “3. Destinação dos Recursos” são meramente indicativos e não constituem ativos previamente determinados para aquisição com os recursos da Oferta, sendo possível que a Classe venha a adquirir outros ativos não listados na relação indicativa. Tal circunstância poderá impactar os resultados projetados no Estudo de Viabilidade, estando os Cotistas sujeitos à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe, portanto, o risco de que a escolha dos Ativos-Alvo pela Gestora não se revele adequada, o que poderá acarretar prejuízos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de potencial conflito de interesses

Determinados atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e entre a Classe e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que, futuramente, eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. Nos termos do Anexo Normativo III 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 imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas; II. a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas; III. a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora e/ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; IV. a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora 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; e V. a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora 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.

Ressaltamos 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 do Anexo Normativo III 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, a exemplo da Assembleia Originária da Classe, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas constitui aplicação em valores mobiliários de renda variável, uma vez que a rentabilidade das Cotas está diretamente vinculada ao desempenho dos ativos que compõem o patrimônio da Classe, incluindo Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), bem como à gestão desses ativos pela Gestora. Assim, a variação do valor das Cotas decorre do resultado das operações realizadas com tais ativos e das condições de mercado, não havendo garantia de rentabilidade ou de preservação do capital investido.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos-Alvo que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de crédito

Os devedores dos Ativos-Alvo da Classe, bem como os emissores ou devedores de títulos que eventualmente componham essa carteira, podem não cumprir suas obrigações de pagamento do principal e dos respectivos juros, conforme aplicável, perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão integrar a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade de seus emissores ou dos devedores dos lastros que compõem tais ativos de honrar os compromissos assumidos. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores ou devedores, bem como alterações nas condições econômicas, legais ou políticas que comprometam sua capacidade de pagamento, podem gerar impactos significativos nos preços e na liquidez desses ativos. Nessas circunstâncias, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para liquidar ou negociar tais ativos pelo preço ou no momento desejado, o que poderá resultar em problemas de liquidez para a Classe.

Adicionalmente, variações negativas no valor dos ativos da carteira poderão impactar adversamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade de crédito dos emissores ou dos devedores dos lastros, ainda que não fundamentadas, também podem afetar os preços dos títulos e sua liquidez.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

FATORES DE RISCO

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Nos contratos que lastreiam a emissão dos CRI, quando houver possibilidade de pagamento antecipado dos créditos imobiliários pelos devedores, tal antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do investimento. Para os CRI que preveem condições para vencimento antecipado do contrato que lhes serve de lastro, a companhia securitizadora emissora poderá promover o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Nessa hipótese, os investimentos da Classe nesses CRI poderão sofrer perdas financeiras, seja pela não realização do retorno esperado, seja pela dificuldade da Gestora em reinvestir os recursos a taxas equivalentes às originalmente pactuadas.

A capacidade da companhia securitizadora emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelos devedores dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão, bem como da execução das garantias eventualmente constituídas. Tais créditos representam direitos detidos pela securitizadora contra os devedores, correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, incluindo atualização monetária, juros, taxas, penalidades e demais encargos contratuais ou legais.

Importante destacar que 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 dos valores devidos à Classe e aos demais titulares dos CRI depende do fluxo de pagamentos dos contratos imobiliários, em tempo hábil para cumprimento das obrigações previstas nos termos de securitização. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá comprometer a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações, impactando negativamente o pagamento dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de flutuações no valor dos Ativos-Alvo

Como o Fundo investirá em ativos de papel, notadamente CRI, o risco de flutuação está diretamente relacionado à qualidade e à liquidez dos créditos que lastreiam esses títulos, bem como às condições econômicas e financeiras dos respectivos devedores. Alterações na percepção de risco de crédito, mesmo que não fundamentadas, podem impactar negativamente os preços dos CRI no mercado secundário e sua liquidez.

A eventual desvalorização dos imóveis que compõem os lastros dos CRI pode afetar a razão de garantia das operações de securitização, reduzindo a segurança do crédito e, consequentemente, o valor dos CRI. Esse cenário pode ocorrer, por exemplo, em caso de execução das garantias, quando a alienação dos imóveis resultar em valores inferiores aos originalmente previstos, comprometendo o retorno esperado pelo Fundo.

Além disso, a rentabilidade do Fundo depende do potencial econômico das regiões onde se localizam os imóveis que originam os recebíveis dos CRI. Tal análise deve considerar não apenas o cenário atual, mas também sua evolução no médio e longo prazo, pois eventual deterioração econômica dessas regiões pode impactar a capacidade de pagamento dos devedores, afetando diretamente os fluxos dos CRI e, por consequência, o valor das Cotas.

Risco de flutuações no valor dos Ativos-Alvo

Como o Fundo investirá em ativos de papel, notadamente CRI, o risco de flutuação está diretamente relacionado à qualidade e à liquidez dos créditos que lastreiam esses títulos, bem como às condições econômicas e financeiras dos respectivos devedores. Alterações na percepção de risco de crédito, mesmo que não fundamentadas, podem impactar negativamente os preços dos CRI no mercado secundário e sua liquidez.

A eventual desvalorização dos imóveis que compõem os lastros dos CRI pode afetar a razão de garantia das operações de securitização, reduzindo a segurança do crédito e, consequentemente, o valor dos CRI. Esse cenário pode ocorrer, por exemplo, em caso de execução das garantias, quando a alienação dos imóveis resultar em valores inferiores aos originalmente previstos, comprometendo o retorno esperado pelo Fundo.

Além disso, a rentabilidade do Fundo depende do potencial econômico das regiões onde se localizam os imóveis que originam os recebíveis dos CRI. Tal análise deve considerar não apenas o cenário atual, mas também sua evolução no médio e longo prazo, pois eventual deterioração econômica dessas regiões pode impactar a capacidade de pagamento dos devedores, afetando diretamente os fluxos dos CRI e, por consequência, o valor das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de mercado das Cotas da Classe

Considerando que a aquisição de Cotas representa um investimento de longo prazo, é possível que haja oscilações no valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo inclusive resultar em perdas do capital aplicado ou na ausência de demanda para venda das Cotas nesse mercado.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

FATORES DE RISCO

Risco de negociação das Cotas em ambiente de balcão e não em bolsa

Não existe, atualmente, um mercado ativo e líquido para as Cotas, e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, que historicamente apresenta liquidez significativamente inferior à do ambiente de bolsa. Dessa forma, o investidor poderá não dispor de valores referenciais de preço de mercado além do valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e no momento desejados. Na falta de um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda pretendido e, inclusive, ter como única alternativa a venda das Cotas por valores significativamente inferiores ao preço de aquisição ou ao valor patrimonial, causando-lhe prejuízo, especialmente em cenários de baixa no mercado.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de mercado dos Ativos-Alvo da Classe

Os Ativos-Alvo da Classe estão sujeitos a variações de valor e rentabilidade decorrentes das flutuações de preços, cotações de mercado e critérios de precificação aplicáveis. Além disso, os CRI podem ser remunerados por índices de preços acrescidos de taxa de juros, estando, portanto, expostos às oscilações das taxas de juros praticadas no mercado, especialmente em relação às datas de vencimento dos títulos.

Em cenários de desvalorização dos ativos que compõem a carteira da Classe, o patrimônio líquido poderá ser negativamente impactado. Nessas circunstâncias, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar ou liquidar ativos a preços depreciados, o que poderá influenciar adversamente o valor das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados ao registro dos CRI e à capacidade da securitizadora

Conforme previsto no Regulamento, a Classe poderá investir em CRI que estejam registrados de forma provisória na CVM. Caso o registro definitivo não seja concedido, a companhia securitizadora emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI. Entretanto, se os recursos provenientes da integralização já tiverem sido utilizados, a securitizadora poderá não dispor de liquidez imediata para efetuar tal resgate, o que pode impactar negativamente o retorno do investimento.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados à afetação patrimonial e obrigações da securitizadora

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que normas que preveem afetação ou separação de patrimônio não produzem efeitos em relação a débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas. Assim, credores dessas obrigações poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre os créditos imobiliários que lastreiam a emissão, em caso de falência da securitizadora. Nessa hipótese, os créditos podem não ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após a quitação das obrigações da securitizadora, incluindo despesas da emissão.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários e demais ativos integrantes dos patrimônios separados poderão ser acessados para liquidação desses passivos, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, impactando negativamente o patrimônio da Classe.

Ainda, o Governo frequentemente altera a legislação tributária aplicável a investimentos financeiros. Alterações futuras poderão reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Atualmente, por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos de CRI auferidos por fundos imobiliários que atendam a determinados requisitos são isentos de IR. Eventuais mudanças que eliminem essa isenção, aumentem alíquotas ou criem novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Ausência de Ativos-Alvo pré-definidos e discricionariedade da Gestora

Embora o Regulamento determine que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos sejam aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, não há, nesta data, ativos previamente definidos para aquisição. Trata-se, portanto, de um fundo "blind pool", que alocará seus recursos em ativos compatíveis com a política de investimentos, a critério da Gestora.

Dessa forma, o Fundo poderá adquirir um ou mais Ativos-Alvo mencionados no pipeline indicativo constante deste Prospecto ou, ainda, não adquirir nenhum deles, utilizando os recursos provenientes da Oferta em outros ativos elegíveis. Mesmo que sejam firmadas propostas vinculantes para aquisição dos Ativos-Alvo, não é possível assegurar a concretização das negociações, pois sua efetivação dependerá do cumprimento de diversas condições, incluindo, mas não se limitando a: (i) conclusão satisfatória das negociações definitivas e celebração dos documentos correspondentes; (ii) conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos-Alvo; e (iii) realização da presente Oferta, além de fatores externos imprevisíveis.

Nesse sentido, os investidores devem considerar que os potenciais negócios indicados não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos da Oferta. O Fundo poderá investir em ativos não mencionados neste Prospecto, o que poderá impactar os resultados projetados. Nessa hipótese, o cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos, existindo risco de escolha inadequada, o que poderá acarretar prejuízos aos cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia brasileira e promover alterações significativas em suas políticas e normas, impactando diversos setores e segmentos. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados poderão ser afetados de forma relevante por mudanças em políticas ou regulamentações relacionadas, por exemplo, a taxas de juros, controles cambiais, restrições a remessas ao exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, entre outros eventos políticos, sociais e econômicos ocorridos no Brasil ou que o afetem. Em cenários de elevação da taxa de juros, por exemplo, os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe podem sofrer impactos negativos. Esses fatores adversos podem reduzir o patrimônio da Classe, afetar sua rentabilidade e influenciar negativamente o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, a instabilidade política pode prejudicar os negócios relacionados aos imóveis e seus respectivos resultados. Historicamente, o ambiente político brasileiro tem influenciado, e continua influenciando, o desempenho da economia nacional. Crises políticas já afetaram a confiança de investidores e da população, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras — cenário que pode se repetir.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 no Fundo, o que poderá prejudicar os cotistas

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. 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 9.779/99, 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.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

FATORES DE RISCO

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

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades Anônimas") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos realizados — incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, normas sobre investimentos estrangeiros em cotas de fundos no Brasil e regras emitidas pelo Banco Central e pela CVM — estão sujeitas a alterações. Além disso, podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e mudanças nas políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar negativamente o valor das Cotas e as condições para distribuição de rendimentos, inclusive regras de fechamento de câmbio e remessa de recursos para o exterior. A aplicação de leis existentes e a interpretação de novas normas também podem afetar os resultados do Fundo.

Entre as possíveis alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- (i) Risco de alterações na Lei de Locação: as receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis. Caso a Lei de Locação seja alterada de forma favorável aos locatários — incluindo, por exemplo, mudanças nas regras de renovação de contratos ou na definição de valores de aluguel — o Fundo poderá ser adversamente impactado, com reflexos negativos na remuneração dos Cotistas.
- (ii) Risco de alterações na legislação civil e urbanística: além das receitas de locação, o Fundo também obtém receitas provenientes da exploração comercial dos ativos imobiliários. Caso ocorram alterações na legislação aplicável (incluindo, por exemplo, mudanças no Código Civil ou no Estatuto da Cidade) que favoreçam os ocupantes, o Fundo poderá ser prejudicado, afetando negativamente a remuneração dos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

FATORES DE RISCO

Risco de Condições Específicas do Ativo Alvo e Riscos de Ação Renovatória

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em determinadas situações, assegura direitos ao locatário, como a possibilidade de propor ação renovatória. Para que essa ação seja admitida, é necessário que:

(i) o contrato seja escrito e com prazo determinado igual ou superior a cinco anos (ou que contratos anteriores tenham vigência ininterrupta e, somados, totalizem cinco anos ou mais); (ii) o locatário explore seu comércio, no mesmo ramo, por prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel proposto esteja de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência mínima de seis meses e máxima de um ano antes do término do contrato vigente.

Nesse contexto, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que podem afetar adversamente a condução dos negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário para renová-lo, este poderá, por meio da ação renovatória, garantir sua permanência no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem requerer a revisão do valor do aluguel, ficando a definição do valor final a critério do Poder Judiciário.

Dessa forma, o Fundo está sujeito à interpretação e decisão judicial, podendo receber valores inferiores aos originalmente pactuados nos contratos de locação, o que impactaria negativamente sua rentabilidade.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco imobiliário

Refere-se à eventual desvalorização dos empreendimentos investidos direta ou indiretamente pela Classe, ocasionada por fatores como, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem a economia como um todo; (ii) mudanças de zoneamento ou regulatórias que impactem diretamente a localização dos empreendimentos, seja aumentando a oferta de imóveis (o que pode pressionar os preços de aluguel para baixo) ou restringindo usos possíveis, limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) alterações socioeconômicas que afetem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontram, como o surgimento de favelas ou estabelecimentos potencialmente inconvenientes (boates, bares, etc.), deteriorando a área de influência para uso comercial; (iv) mudanças desfavoráveis no trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos; (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado igual ou superior a cinco anos (ou que contratos anteriores tenham vigência ininterrupta e, somados, totalizem cinco anos ou mais); (ii) o locatário explore seu comércio, no mesmo ramo, por prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel proposto esteja de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência mínima de seis meses e máxima de um ano antes do término do contrato vigente.

Nesse contexto, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que podem afetar adversamente a condução dos negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário para renová-lo, este poderá, por meio da ação renovatória, garantir sua permanência no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem requerer a revisão do valor do aluguel, ficando a definição do valor final a critério do Poder Judiciário.

Dessa forma, o Fundo está sujeito à interpretação e decisão judicial, podendo receber valores inferiores aos originalmente pactuados nos contratos de locação, o que impactaria negativamente sua rentabilidade.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco jurídico

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionadas aos ativos imobiliários. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos-Alvo

Em caso de execução das garantias vinculadas aos ativos integrantes do patrimônio do Ativo Alvo da Classe, poderá ser necessário suportar, direta ou indiretamente, diversos custos adicionais, incluindo honorários advocatícios para o patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias não seja suficiente para cobrir as obrigações financeiras associadas às operações, uma série de medidas relacionadas à execução e ao reforço das garantias poderá ser exigida, impactando negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

FATORES DE RISCO

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos-Alvo

Em caso de execução das garantias vinculadas aos ativos integrantes do patrimônio do Ativo Alvo da Classe, poderá ser necessário suportar, direta ou indiretamente, diversos custos adicionais, incluindo honorários advocatícios para o patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias não seja suficiente para cobrir as obrigações financeiras associadas às operações, uma série de medidas relacionadas à execução e ao reforço das garantias poderá ser exigida, impactando negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos que compõem a carteira da Classe podem apresentar baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. É importante destacar que os fundos de investimento imobiliário, por determinação regulamentar, são constituídos sob a forma de condomínios fechados, não permitindo o resgate de suas Cotas. No mercado brasileiro, esses fundos podem encontrar pouca liquidez, o que pode dificultar a venda das Cotas no mercado secundário. Assim, o Investidor que adquirir Cotas da Classe deve estar ciente de que se trata de um investimento de longo prazo.

Além disso, o Regulamento prevê hipóteses em que a assembleia geral poderá deliberar pela liquidação da Classe, bem como situações em que o resgate das Cotas poderá ocorrer mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira aos Cotistas. Nesses casos, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades para vender os ativos recebidos, o que pode impactar a realização do valor investido.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco da marcação a mercado

Os valores mobiliários e ativos financeiros que compõem a carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive, em alguns casos, de prazo indeterminado), com baixa liquidez no mercado secundário. O cálculo do valor desses ativos para fins contábeis do Fundo é realizado por meio da marcação a mercado, ou seja, seus valores são atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que seria obtido em uma negociação.

Dessa forma, a marcação a mercado dos ativos da carteira, utilizada para cálculo do patrimônio líquido da Classe, pode ocasionar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é feito pela divisão do patrimônio líquido pelo número de Cotas emitidas. Importante destacar que o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Consequentemente, as Cotas da Classe podem sofrer variações negativas de preço, impactando adversamente sua negociação no mercado secundário.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

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 imobiliários. 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, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica e da ausência de auditoria dos ativos-alvo

A diligência jurídica realizada pelos assessores legais no âmbito da Oferta foi conduzida com escopo restrito, voltado primordialmente à verificação da consistência e da veracidade das informações constantes da seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto. Esse procedimento não se confunde com auditorias jurídicas, contábeis, cadastrais ou técnicas dos Ativos-Alvo potenciais, tampouco com auditorias independentes dos lastros subjacentes, das garantias ou da documentação de cessão, que não foram objeto de verificação exaustiva no contexto da Oferta. Em razão desse escopo limitado, não é possível estabelecer todos os riscos jurídicos, regulatórios, operacionais, de crédito e de formalização relacionados aos Ativos-Alvo estejam integralmente refletidos neste Prospecto.

FATORES DE RISCO

Considerando que a política de investimento do Fundo contempla, direta ou indiretamente, a aquisição de ativos financeiros vinculados ao setor imobiliário, tais como CRI, letras e cédulas de crédito, cotas de fundos de investimento e demais títulos e valores mobiliários representativos de créditos imobiliários, o processo de análise e contratação poderá se basear em informações e declarações fornecidas por originadores, estruturadores, agentes fiduciários, custodiante, servicers e demais terceiros, as quais podem conter imprecisões, omissões ou inconsistências não detectadas em revisões amostrais, documentais ou de aderência regulatória. Adicionalmente, a estruturação, a cessão e a formalização dos créditos e garantias subjacentes podem apresentar vícios, nulidades, limitações de exequibilidade, insuficiências ou restrições que venham a reduzir a recuperabilidade, a prioridade ou o valor de tais garantias.

A não conclusão da aquisição de determinados Ativos-Alvo em razão do descumprimento de condições precedentes, de questões documentais, de constatações em diligências complementares ou de eventos supervenientes, bem como a eventual materialização de passivos, contingências ou riscos não identificados (ou subestimados) no Estudo de Viabilidade ou nos processos internos de análise, poderá impactar adversamente a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, o retorno dos Cotistas. Entre tais riscos, sem prejuízo de outros, incluem-se: divergências na elegibilidade e na documentação dos lastros; defeitos na constituição, na manutenção ou na execução de garantias; inadimplemento, deterioração de crédito ou reestruturações dos devedores/cessionários; falhas na segregação de fluxos, na custódia e no controle de lastros; eventos de revisão de critérios de elegibilidade ou de gatilhos de reforço de crédito; bem como riscos jurídicos relacionados à cessão de créditos, à insolvência de partes envolvidas e à interpretação ou alteração de normas aplicáveis.

Ainda que o Fundo venha a realizar, quando cabível, diligências adicionais na ocasião de cada investimento, tais diligências poderão não identificar todos os passivos, contingências e riscos atrelados aos Ativos-Alvo, ou poderão fazê-lo em extensão inferior à efetivamente verificável, inclusive em razão de limitações de acesso a informações, de sigilo, de tempo, de custo ou de metodologias utilizadas. Caso tais riscos se materializem, inclusive em magnitude superior à inicialmente estimada, o desempenho dos ativos financeiros adquiridos poderá ser negativamente afetado, com impactos adversos sobre o valor de cotas, a distribuição de rendimentos e a rentabilidade do Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes, sendo certo que o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das referidas Condições Precedentes, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (devendo ser mantidas até a data de liquidação) ou até a data de liquidação da Oferta, as quais estão descritas no item 11.1 deste Prospecto.

Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 11.1 deste Prospecto, as condições precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a data da obtenção do registro automático da Oferta pela CVM ou, até a data de liquidação da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar à referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do aviso ao mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na resilição do Contrato de Distribuição ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Classe, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e os Ofertantes e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 11.1 da seção “11. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, deste Prospecto.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

FATORES DE RISCO

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação à exploração dos Ativos-Alvo do Fundo

Os rendimentos do Fundo, decorrentes da exploração direta ou indireta de imóveis, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos ocasionados por casos fortuitos e eventos de força maior — acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis.

Assim, os resultados do Fundo podem ser impactados por situações atípicas que, mesmo diante da adoção de sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretendem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

Risco de restrição na negociação dos ativos

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

Os imóveis investidos direta ou indiretamente podem apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam (i) licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; (ii) Auto de Vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e (iii) o Auto de Conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: (a) notificação para regularização, geralmente entre 15 (quinze) e 30 (trinta) dias; (b) multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e (c) a interdição do estabelecimento, caso as irregularidades persistam, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

FATORES DE RISCO

Risco Jurídico

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições do Regulamento, do anexo e do apêndice, se for o caso, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a subclasse, se for o caso, e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. O Regulamento, o anexo e os apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco operacional

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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 da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicada por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico do Ativo Alvo. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, 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 e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procura que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme regulamentação aplicável.

FATORES DE RISCO

Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "(a)" a "(e)", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas e os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para os demais Investidores, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando, assim, a liquidez. 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 das Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na Data de Liquidação, os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, 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.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Riscos associados à liquidação do Fundo

Na hipótese de a Assembleia de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos-Alvo

Os Ativos-Alvo podem conter cláusulas contratuais que permitem pré-pagamento ou amortização extraordinária. Essa situação pode ocasionar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração estabelecidos.

Nessa hipótese, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para identificar novos Ativos-Alvo que estejam alinhados à política de investimento, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe. Esse cenário pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Importante destacar que não será devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de uso de derivativos

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

FATORES DE RISCO

Riscos de investimento de longo prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência

Findo o prazo de duração da Cota — de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização, prorrogável por até 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela assembleia geral de Cotistas —, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento e a Assembleia Especial de Cotistas delibere pela prorrogação do prazo de vigência do Fundo, o Cotista que desejar liquidar sua participação poderá enfrentar dificuldades para negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis.

Nessas circunstâncias, o Cotista poderá não conseguir vender suas Cotas pelo preço ou no momento desejado, o que pode resultar em queda no valor das Cotas e tornar a saída onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio será partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo.

Caso não seja possível realizar a alienação dos ativos, estes poderão ser entregues diretamente aos Cotistas, também na proporção da participação de cada um. Os ativos integrantes da carteira do Fundo podem apresentar baixa liquidez no mercado, estando sujeitos a variações de preço, cotações e critérios de precificação, o que pode acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco relacionado às garantias dos CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda desses imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a rentabilidade efetiva ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, impactar a Classe. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá ser necessária a contratação de consultores, entre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para cobrir as obrigações financeiras vinculadas a tais títulos. Além disso, alguns imóveis de propriedade da Classe podem ser dados em garantia em operações de securitização imobiliária, ficando sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento.

Dessa forma, uma série de eventos relacionados à execução das garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe, impactando diretamente os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietário do Ativo Alvo que compõe a carteira da Classe, estará eventualmente sujeita aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

FATORES DE RISCO

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer 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. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

FATORES DE RISCO

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes direta ou indiretamente da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da 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); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis 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.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

Risco relacionado à caracterização de Justa Causa

A Gestora poderá ser destituída por Justa Causa (conforme definição constante do Regulamento) em determinadas situações, conforme previstas no Regulamento, sendo algumas delas, inclusive, mediante decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável. Não é possível prever o tempo em que o tribunal ou órgão competente levará para proferir tais decisões e, portanto, nem quanto tempo a Gestora permanecerá no exercício de suas funções após eventual ação, ou omissão, que possa ser enquadrada como Justa Causa. Nesse caso, os Cotistas e a Classe deverão aguardar a decisão do órgão competente ou, caso entendam pertinente, poderão deliberar pela destituição da Gestora sem Justa Causa, observada, nesse caso, a Taxa de Performance Antecipada, nos termos previstos e definidos no Regulamento. Eventual demora na decisão a ser proferida pelo órgão competente para fins de destituição por Justa Causa da Gestora, poderá impactar negativamente os Cotistas e a Classe.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. 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 Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento

O objetivo do Fundo consiste na exploração indireta, por meio de locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis e ativos imobiliários. A administração desses empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, o que pode limitar a implementação de políticas de gestão consideradas adequadas pelo Fundo.

Os recursos do Fundo poderão ser aplicados em CRI e demais ativos de papel. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora e/ou da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de escolhas inadequadas de ativos imobiliários ou financeiros, o que poderá ocasionar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novos ativos, na manutenção dos ativos em carteira, na avaliação de oportunidades para alienação, bem como nos processos de aquisição e venda, podem impactar negativamente o desempenho do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em imóveis. 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 na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou a preferência na aquisição de tais ativos.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é influenciado por condições econômicas nacionais e internacionais, bem como por fatores externos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores, moratórias e alterações na política monetária, podendo ocasionar perdas nos ativos integrantes da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode impactar negativamente o valor dos imóveis, dos aluguéis e das receitas provenientes de arrendamentos, afetando diretamente os resultados do Fundo, sua rentabilidade e o preço de negociação das Cotas.

Importante destacar que não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade caso os Cotistas sofram danos ou prejuízos decorrentes dessas condições e fatores. Nesse cenário, as operações do Fundo e sua lucratividade podem ser significativamente reduzidas, causando efeitos adversos nos resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não havendo barreiras relevantes à entrada de novos concorrentes, o que pode intensificar a competição e pressionar preços e margens.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

CONTATOS DE DISTRIBUIÇÃO

Distribuição Institucional

Getúlio Lobo
Gustavo Oxer
André Mori
Antônio Santos
Carlos Antonelli
Fernando Leite
Guilherme Pontes
Hugo Chubatsu
Lilian Rech
Luiza Lima
Marco Regino
Mateus Neves
Raphaela Oliveira

distribuicaoinstitutional.rf@xpi.com.br

Distribuição Institucional

Lucas Brandao
Breno Laar
Felipe Zaramella
Henrique Floriani
Lara Piazza
Mariana Guimarães
Samyll Zanini
Vinícius Galvão

comercial.alternativos@xpi.com.br

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1336, conj. 22 - São Paulo - SP
ri@brioinvestimentos.com.br
www.brioinvestimentos.com.br



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



BRIO

INVESTIMENTOS

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1^a (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

BRIO RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADMINISTRADORA

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

GESTORA

BRIO INVESTIMENTOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS