

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO CYRELA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 51.601.636/0001-20

("Fundo")

ADMINISTRADORA

BancoDaycoval

BANCO DAYCOVAL S.A.

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Bela Vista, CEP 01311-200, São Paulo - SP

("Administradora")

GESTORA

cy.capital

CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 18.596.891/0001-56

Avenida Paulista, nº 1.063, 10º andar, Bela Vista, CEP 01311-200, São Paulo - SP

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

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRCYHFCTF008

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DO ATIVO NA B3: 5192323FII

Tipo ANBIMA: Papel - Multiestratégia - Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/243, EM 21 DE JULHO DE 2026*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").



Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 35.714.286 (trinta e cinco milhões, setecentas e quatorze mil, duzentas e oitenta e seis) novas cotas ("Novas Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 2ª (segunda) emissão de cotas da classe única ("Classe") do Fundo ("Oferta" e "Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, com preço unitário de emissão de R\$ 9,80 (nove reais e oitenta centavos) por Cota ("Preço de Emissão"). 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 Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 0,34 (trinta e quatro centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição") observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Novas Cotas e que parte da comissão de coordenação e estruturação devida ao Coordenador Líder será arcada pela Gestora. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$350.000.002,80*

(trezentos e cinquenta milhões, dois reais e oitenta centavos)

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da da possibilidade emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 87.499.995,80 (oitenta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e oitenta centavos), correspondente a 8.928.571 (oito milhões, novecentas e vinte e oito mil, quinhentas e setenta e uma) Novas Cotas a serem emitidas pelo Fundo nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão ou não das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à CVM, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto) ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$ 437.499.998,60 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e oito reais e sessenta centavos), equivalente a 44.642.857 (quarenta e quatro milhões, seiscentas e quarenta e duas mil, oitocentas e cinquenta e sete) Novas Cotas.

As Novas Cotas 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 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Novas 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 Administradora. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas ou não junto à B3, convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo ("Prospecto" ou "Prospecto Definitivo") nem dos documentos da Oferta.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 13 a 39.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175 (conforme definido abaixo).

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Novas Cotas a serem distribuídas.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Novas Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, às Instituições Participantes da Oferta e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

As Novas Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

A data deste Prospecto Definitivo é 21 de julho de 2026.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

**CESCON
BARRIEU**

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

STOCHE FORBES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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	5
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta	5
2.7 Quantidade de Novas 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
4. FATORES DE RISCO	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	15
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental.....	15
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.....	16
Risco de crédito.....	16
Risco de mercado das Cotas do Fundo	17
Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto Definitivo.....	17
Riscos institucionais	17
Riscos tributários.....	17
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	18
Risco de mercado dos Ativos-Alvo do Fundo	18
Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo	19
Risco imobiliário	19
Risco da morosidade da justiça brasileira.....	19
Risco de execução das garantias atreladas aos CRI.....	19
Riscos variados associados aos Ativos	20
Risco de desvalorização dos imóveis	20
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis	20
Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários	20
Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação	20
Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade	21
Riscos inerentes à respectiva Classe de cotas	21
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI	21
Risco do incorporador/construtor	22
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento	22
Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo	22
Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo	22
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras	23
Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH.....	23
Riscos regulatórios	23
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	23
Riscos jurídicos	24
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	24
Risco de desempenho passado.....	24
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta	24
Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta	25
Risco de regularidade dos imóveis	25
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	25

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros	25
Riscos ambientais	25
Risco de vacância	26
Risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	26
Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Documentos de Aceitação da Oferta feitos perante tais Participantes Especiais.....	27
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior	27
Risco de restrição na negociação dos Ativos-Alvo.....	27
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo.....	27
Risco Operacional	27
Risco de concentração da carteira do Fundo	28
Risco relativo à concentração e pulverização	28
Risco relativo ao investimento nos Ativos de Liquidez.....	28
Risco relativo a eventual substituição da Gestora	28
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento.....	28
Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante	29
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo	29
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros	29
Não existência de garantia de eliminação de riscos.....	29
Risco de governança.....	29
Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta	30
Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas	30
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....	30
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	30
Risco de liquidação antecipada do Fundo	31
Risco de decisões judiciais desfavoráveis	31
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos.....	31
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	31
Riscos do uso de derivativos	31
Risco relativos à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI.....	32
Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados	32
Riscos de despesas extraordinárias.....	32
Risco de disponibilidade de caixa	32
Riscos de formalização das garantias atreladas aos Ativos	32
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	32
Risco relativo à forma de constituição do Fundo.....	33
Risco relativo às novas emissões de Cotas	33
Risco decorrente de alterações do Regulamento	33
Risco de sinistro	33
Risco de desapropriação.....	34
Risco de desastres naturais e sinistro.....	34
Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora.....	34
Risco de potencial conflito de interesse.....	34
Risco de discricionariedade pela Gestora e pela Administradora na tomada de decisões de Investimento	35
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada às Cotas e/ou aos títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.....	35
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário	35
Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos	36
A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito.....	36

Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição	36
As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver.....	36
Risco de aporte de recursos adicionais	37
Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional	37
Risco de não cumprimento de Condições Precedentes.....	37
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários	38
Risco da Marcação a Mercado	38
Riscos de prazo	38
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários	38
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento.....	39
5. CRONOGRAMA.....	41
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:	43
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	45
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.....	47
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	47
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)	49
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	49
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	51
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	53
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	53
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	53
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	55
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	57
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	58
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	61
8.4 Regime de distribuição	61
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	61
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	64
8.7 Formador de mercado.....	64
8.8 Contrato de estabilização.....	64
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	67
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	69
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	71
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	73
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	75
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	77
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	82

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	83
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	85
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	87
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de coas, se for o caso	89
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	89
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	91
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	93
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	93
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	93
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	93
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	94
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto.....	94
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	95
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	99

ANEXOS

ANEXO I	REGULAMENTO VIGENTE	113
ANEXO II	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E FATO RELEVANTE	207
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	221
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO.....	241
ANEXO V	PROCURAÇÃO DE VOTO.....	249
ANEXO VI	MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO	257



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade e estado de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0011-78, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“Coordenador Líder”), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) nos termos e condições do regulamento do Fundo e de seu respectivo anexo I da Classe, aprovado em 05 de junho de 2025, por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII*” (“Regulamento”), o qual se encontra anexo a este Prospecto Definitivo na forma do Anexo I, e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas do Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII de Responsabilidade Limitada*” (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora em 20 de julho de 2026.

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados em 17 de julho de 2026 por meio do “*Instrumento de Deliberação Conjunta do Administrador e do Gestor do Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII de Responsabilidade Limitada*” (“Ato de Aprovação da Oferta”), o qual encontra-se anexo a este Prospecto Definitivo na forma do Anexo II, conforme comunicado pelo fato relevante (“Fato Relevante”), divulgado em 20 de julho de 2026.

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Prospecto Definitivo, 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.

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: (i) serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferirão aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) corresponderão a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo; (iii) não serão resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; (viii) corresponderão respectivamente a um voto nas assembleias do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de “administrador fiduciário”, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, na qualidade de agente escriturador das Cotas do Fundo (“Escriturador”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo (“Cotista”), sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento.

2.3 Identificação do público-alvo

Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação (conforme definido abaixo) em valor igual ou superior a R\$ 1.000.001,80 (um milhão, um real e oitenta centavos), que equivale à quantidade mínima de 102.041 (cento e duas mil e quarenta e uma) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ 999.992,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais), que equivale à quantidade máxima de 102.040 (cento e duas mil e quarenta) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no item 1.5 do Regulamento.

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

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

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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivos Documento de Aceitação automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160. A referida vedação não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas 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 Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

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

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas 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 Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

A colocação das Novas Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Gestora, com a interveniência anuência 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 cada Cota do Fundo objeto da Emissão é equivalente a R\$ 9,80 (nove reais e oitenta centavos) (“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\$ 0,34 (trinta e quatro centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Novas Cotas e que parte da comissão de coordenação e estruturação devida ao Coordenador Líder será arcada pela Gestora. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta 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\$ 350.000.002,80 (trezentos e cinquenta milhões, dois reais e oitenta centavos), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

O Fundo poderá, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, até 8.928.571 (oito milhões, novecentas e vinte e oito mil, quinhentas e setenta e uma) Novas Cotas, o que corresponde a R\$ 87.499.995,80 (oitenta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e oitenta centavos), que, somado à Quantidade Total de Novas Cotas da Oferta, totalizará 44.642.857 (quarenta e quatro milhões, seiscentas e quarenta e duas mil, oitocentas e cinquenta e sete) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), equivalente a R\$ 437.499.998,60 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e oito reais e sessenta centavos), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão ou não das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.001,80 (cinquenta milhões, um real e oitenta centavos), correspondente a 5.102.041 (cinco milhões, cento e duas mil, quarenta e uma) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Novas 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 Novas Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 35.714.286 (trinta e cinco milhões, setecentas e quatorze mil, duzentas e oitenta e seis) Novas Cotas (“Quantidade Total de Novas Cotas da Oferta”), podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de 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

Observada a Política de Investimentos do Fundo, estabelecida no Regulamento, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo (conforme abaixo definidos) e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido).

O objeto do Fundo é a obtenção de renda, e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas através da aplicação dos recursos do Fundo em: (a) ações imobiliárias; (b) debêntures imobiliárias, (c) participações em SPEs imobiliárias; (d) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (e) cotas de fundos de investimento em ações imobiliário; (f) certificados de potencial adicional de construção; (g) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); (h) certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”); (i) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, (j) letras hipotecárias (“LH”), (k) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (l) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); (m) imóveis comerciais ou residenciais, de propriedade do Fundo, adquirido para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, incluindo aqueles eventualmente gravados com ônus reais na data de aquisição pelo Fundo que compõem ou poderão compor a carteira do Fundo; (n) outros títulos imobiliários (“Ativos-Alvo”).

A Classe deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido nos Ativos-Alvo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, poderão ser aplicadas em(a) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Resolução CVM 175, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; (b) títulos de emissão do BACEN; (c) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); (d) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e (e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo (“Ativos de Liquidez”).

O *pipeline* meramente indicativo do Fundo é atualmente composto por:

#	Operação	Volume	Indexador	Juros (a.a.)	Prazo	LTV	Descrição	Localização
1	Financiamento a Obra 1	36	CDI	5,50%	2 anos	48%	Financiamento de obra de alto padrão no Estado de SP	SP
2	Financiamento a Obra 2	12	IPCA	11,50%	2 anos	43%	Financiamento de obra residencial na cidade de São Paulo	SP
3	Financiamento a Obra 3	36	CDI	4,90%	2 anos	41%	Financiamento de obra residencial de luxo em bairro nobre de Curitiba	PR
4	Financiamento a Obra 4	38	IPCA	12,50%	2 anos	51%	Financiamento de obra residencial na cidade de São Paulo	SP
5	Financiamento a Obra 5	8	IPCA	11,50%	1 anos	38%	Financiamento de obra residencial de luxo em bairro nobre de Joinville	SC
6	Financiamento a Obra 6	20	CDI	3,50%	1 anos	49%	Financiamento de obra para incorporadora tradicional em Belo Horizonte	MG
7	Financiamento a Obra 7	28	CDI	4,50%	2 anos	49%	Financiamento a produção de projeto de luxo em bairro nobre de Fortaleza	CE
8	Financiamento a Obra 8	42	CDI	4,50%	3 anos	52%	Financiamento de obra de alto padrão em bairro tradicional de Goiânia	GO
9	Financiamento a Obra 9	36	CDI	4,25%	2 anos	55%	Financiamento de obra de alto padrão em bairro tradicional de Goiânia	GO
10	Financiamento a Obra 10	28	CDI	5,00%	2 anos	54%	Financiamento de obra de alto padrão em Santa Catarina	SC
11	Financiamento a Obra 11	28	CDI	4,00%	3 anos	27%	Financiamento de obra de alto padrão no Estado de SP	SP
12	Corporativo 1	10	CDI	4,00%	3 anos	50%	Crédito corporativo para incorporadora tradicional de Goiânia garantido por estoque performado	GO
13	Corporativo 2	14	IPCA	12,00%	7 anos	50%	Crédito corporativo garantido por estoque performado e cessão fiduciária de aluguéis	MG
14	Corporativo 3	20	IPCA	11,50%	9 anos	48%	Financiamento para expansão de Shopping tradicional em Manaus	AM
15	Pulverizado 1	29	IPCA	10,75%	9 anos	50%	Tranche Sênior de CRI pulverizado lastreado em contratos de compra e venda com AF	Diversos
Total		R\$ 384 MM			Média ponderada:	48%		

NÃO OBSTANTE O DISPOSTO NA TABELA EXPOSTA ACIMA, A QUAL CONTÉM A DESCRIÇÃO DE OPERAÇÕES QUE ESTÃO SENDO AVALIADAS PELA GESTORA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

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.

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

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

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

Após a Oferta, caso a Classe venha a adquirir e/ou alienar Ativos-Alvo e/ou Ativos de Liquidez que sejam ofertados, emitidos, detidos ou estruturados pela Administradora/ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas ou veículos de investimento por elas geridos e/ou administrados, conforme aplicável), por Cotista titular de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo (ou pessoas a ele ligadas), ou que tenham tais pessoas ou veículos como contraparte (“Ativos Conflitados”), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos, tendo em vista que tais aquisições configuram situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Ainda, os Ativos Conflitados serão adquiridos em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição de qualquer outro ativo pela Classe.

Os critérios de elegibilidade são os abaixo descritos (“Critérios de Elegibilidade”):

Para aquisição no mercado primário:

- (i) as cotas de fundo de investimento em participações, as cotas de outros fundos de investimento imobiliário, as cotas de fundo de direitos creditórios, os certificados de recebíveis imobiliários, que sejam considerados Ativos Conflitados, deverão ter sido objeto de oferta pública regulada pela Resolução CVM 160, ou instruções e/ou resoluções que eventualmente a substituam, que contem com processo de tomada de ordens de investidores, seja por meio de processo de formação de preço (*bookbuilding* ou processo similar), seja por meio de processo de alocação por volume ou outro procedimento similar;
- (ii) a ordem de investimento do Fundo para aquisição de cotas de fundo de investimento em participações, cotas de outros fundos de investimento imobiliário, cotas de fundo de direitos creditórios e certificados de recebíveis imobiliários que sejam considerados Ativos Conflitados em ofertas públicas cujo processo de tomada de ordens de investidores seja por meio de processo de formação de preço (*bookbuilding* ou processo similar), deverá, sempre que tal opção estiver disponível, ser feita “à mercado”;
- (iii) as emissões de cotas de fundo de investimento em participações, cotas de outros fundos de investimento imobiliário, cotas de fundo de direitos creditórios e certificados de recebíveis imobiliários, que sejam considerados Ativos Conflitados, que sejam distribuídos por meio de oferta pública regulada pela Resolução CVM 160 (ou instruções e/ou resoluções que eventualmente a substituam), deverão contar com opinião legal (*legal opinion*) emitida por assessor legal da oferta pública em questão;
- (iv) as cotas de fundo de investimento em participações, as cotas de outros fundos de investimento imobiliário, as cotas de fundo de direitos creditórios, os certificados de recebíveis imobiliários, que sejam considerados Ativos Conflitados, deverão ser admitidos à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (v) os certificados de recebíveis imobiliários que sejam considerados Ativos Conflitados deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (vi) não poderão ser adquiridos certificados de recebíveis imobiliários que sejam considerados Ativos Conflitados, emitidos por companhia securitizadora na qual o Gestor ou as pessoas ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (vii) os certificados de recebíveis imobiliários que sejam considerados Ativos Conflitados deverão ser indexados: (a) pela Taxa DI ou outra que venha a substituí-la; (b) pela variação do IPCA/IBGE ou outra que venha a substituí-la; (c) pela variação do IGP-M/FGV ou outra que venha a substituí-la; (d) por taxa de juros pré-fixadas; (e) pela Taxa Referencial ou outra que venha a substituí-la; (f) pela taxa SELIC ou outra que venha a substituí-la; ou (g) pelo INCC (Índice Nacional de Custo de Construção);
- (viii) os certificados de recebíveis imobiliários que sejam considerados Ativos Conflitados e que forem garantidos por garantias reais deverão ter as respectivas garantias reais registradas no competente cartório de títulos e documentos e/ou de registro de imóveis, conforme aplicável, em prazo definido pelas partes;
- (ix) as quotas de emissão de sociedades limitadas que sejam consideradas Ativos Conflitados deverão ser devidamente registradas no contrato social da respectiva sociedade limitada, que por sua vez deverá ser arquivado na competente junta comercial;

- (x) as ações de emissão de sociedades anônimas que sejam consideradas Ativos Conflitados deverão ser devidamente registradas no livro de registro de ações da respectiva sociedade, exceto quando se tratar de ações escriturais de emissão de companhia aberta, hipótese em que as ações deverão estar depositadas em instituição financeira depositária das ações escriturais ou central depositária autorizada pela CVM; e
- (xi) os Ativos Conflitados do Gestor deverão representar até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo à época de cada aquisição.

Para aquisição e/ou venda no mercado secundário:

- (i) a aquisição e/ou venda de cotas de fundos de investimento em participações, cotas de outros fundos de investimento imobiliário, cotas de fundo de direitos creditórios, certificados de recebíveis imobiliários, que sejam considerados Ativos Conflitados, deverão ser realizadas exclusivamente em mercados de bolsa ou balcão organizado;
- (ii) a aquisição e/ou venda de cotas de fundo de investimento em participações, cotas de outros fundos de investimento imobiliário, cotas de fundo de direitos creditórios, certificados de recebíveis imobiliários, que sejam considerados Ativos Conflitados, deverá ser realizado pelo valor de mercado de tais ativos;
- (iii) as quotas de emissão de sociedades limitadas que sejam consideradas Ativos Conflitados deverão estar devidamente registradas no contrato social da respectiva sociedade limitada, que por sua vez deverá estar arquivado na competente junta comercial; e
- (iv) as ações de emissão de sociedades anônimas que sejam consideradas Ativos Conflitados deverão ser devidamente registradas no livro de registro de ações da respectiva sociedade, exceto quando se tratar de ações escriturais de emissão de companhia aberta, hipótese em que as ações deverão estar depositadas em instituição financeira depositária das ações escriturais ou central depositária autorizada pela CVM.

A potencial aquisição de Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas, reunidos em assembleia geral 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, ocasião em que os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de potenciais Ativos Conflitados (“Assembleia de Conflito de Interesses”).

Como forma de viabilizar eventual aquisição dos Ativos Conflitados, será realizada a Assembleia de Conflito de Interesses após a liquidação da Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação ou não da aquisição dos Ativos Conflitados.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, a Administradora e a Gestora disponibilizarão aos Investidores uma minuta de procuração, na forma do Anexo V a este Prospecto, que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura dos Documentos de Aceitação, outorgando, assim, poderes a **RODRIGO DE MESQUITA PEREIRA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 94.005, **DANIEL ALVES FERREIRA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 140.613, **JOYCE COSTACURTA PACHECO**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 268.531, **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, **CHRISTIANO MARQUES DE GODOY**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 154.078, **RICARDO JOSÉ MARTINS GIMENEZ**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 151.824, **MICHELE DA SILVA GONSALES**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 267.794, **JOSÉ ROBERTO SILVEIRA QUEIROZ**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 235.571, **DIANE FLAVIA MAIA DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 413.210, **LIVIA BEATRIZ SILVA DO PRADO**, brasileira, divorciada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 292.427, **KARINA FRANCISCA DE ANDRADE**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 268.801, para representá-lo e votar em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses que deliberará sobre a potencial aquisição dos Ativos Conflitados (“Procuração de Conflito de Interesses”) nos termos descritos neste Prospecto.

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, em assembleia de Cotistas, 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 de Cotistas que deliberar sobre a referida aquisição de Ativos Conflitados, nos termos descritos neste Prospecto, conforme exigido pelo artigo 73-A, da parte geral da Resolução CVM 175, sendo certo que a Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo, a Gestora

do Fundo, 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, dos Ativos Conflitados, podendo ainda o Cotista abster-se de se manifestar a respeito.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses que deliberará sobre a aquisição de Ativos Conflitados com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada, como um todo, uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia de Conflito de Interesses, conforme quórum previsto no Regulamento e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

A Procuração de Conflito de Interesses será outorgada pelo Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Orientação de Voto” anexo a este Prospecto. 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 de Conflito de Interesses, observado que esta 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 de Cotistas 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, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto, no Manual de Orientação de Voto e nos demais documentos da Oferta. Desse modo, a procuração será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos. A outorga da procuração acima indicada, caso formalizada pelo Investidor, poderá ser revogada, unilateralmente, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, mediante comunicação de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails adm.fundos@bancodaycoval.com.br e adm.regulatorio@bancodaycoval.com.br, até a realização da Assembleia de Conflito de Interesses. Tendo em vista o acima disposto, caso a Gestora pretenda adquirir Ativos Conflitados e tal pretensão não seja aprovada em assembleia de Cotistas, 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 e no Regulamento do Fundo.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA 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 E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA NA BASE DE COTISTAS DO FUNDO, EM SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO OU OUTRAS QUE ENSEJEM TAL NECESSIDADE NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, DEVERÁ CONVOCAR A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

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

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

Em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.



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 Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

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

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

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

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

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

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

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

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (ii) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

Adicionalmente, os Ativos de Liquidez do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora ou a Gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (ii) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (iii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos-Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais para arcar com compromissos do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto Definitivo

O Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos-Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto Definitivo. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo do Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA

A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da Emissão e da Oferta constantes dos documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Novas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Classe.

Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779”) estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual 54 superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos 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, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas

à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (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. 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, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. 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. A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo imposto de renda sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento), entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo. O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: 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, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de uma eventual reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais 55 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 negativamente 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. Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, 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 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos-Alvo do Fundo

Os Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos-Alvo que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo

O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor 56 de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pelo Fundo poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: 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, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos variados associados aos Ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis que porventura possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pela Classe em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome da Classe, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem à Classe. Adicionalmente, a Classe poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de a Classe, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para a Classe, bem como na obtenção pela Classe dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pela Classe:

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte da Classe, o que poderá fazer com que a Classe não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da Classe e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de aluguéis gerando despesas extraordinárias aa Classe;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis da Classe não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei do Inquilinato”), “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse da Classe proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;

(iii) existe o risco de vacância: mesmo que a empresa administradora dos Ativos Imobiliários aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e

(iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade

Não há como garantir que a Classe irá comprar todos os Ativos-Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos-Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto Definitivo, poderá prejudicar a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos inerentes à respectiva Classe de cotas

O investimento em Cotas da Classe do Fundo sujeita o Investidor a uma série de riscos inerentes ao setor de FIIs, incluindo, mas não se limitando, (a) a modificação da legislação tributária; (b) a queda do valor de mercado das Cotas em mercado secundário; (c) a baixa liquidez das Cotas; (d) as alterações de fatores macroeconômicos do Brasil relevantes ao Fundo; e (e) demais fatores de risco descritos aplicáveis, conforme descritos no Regulamento e neste Prospecto Definitivo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

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

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com

qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos valores mobiliários (especialmente CRI) cujo valor e/ou a rentabilidade esteja atrelada à renda gerada por imóveis que sejam alugados ou arrendados. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno dos valores mobiliários investidos pelo Fundo impactando, consequentemente, o Fundo e seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os Ativos-Alvo componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não tem Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos-Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante no Prospecto Definitivo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em due diligence, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos-Alvo, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada. 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 por Ações”) 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 até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são

as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos jurídicos

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos-Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos-Alvo.

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, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas equivalente ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos-Alvo que já constam na carteira do Fundo, bem como aqueles 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.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, de forma que os Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores, serão cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, os referidos valores serão devolvidos com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a alterações significativas decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento 66ignifica e/ou autorização significa para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais

responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis significância à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor o significa do Fundo, conforme previsto no Regulamento; **(iii)** ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(iv)** consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação 67ignifica, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira 67ignificative 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 ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem pendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Documentos de Aceitação da Oferta feitos perante tais Participantes Especiais

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, os Participantes Especiais em questão deverão cancelar todos os documentos de aceitação da Oferta que tenham recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de restrição na negociação dos Ativos-Alvo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo. A ausência de Ativos-Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Operacional

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

A Gestora e a Administradora podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação da Gestora e da Administradora.

Adicionalmente, a capacidade da Gestora e da Administradora de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro da Gestora e da Administradora, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pela Gestora e pela Administradora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de quórum da assembleia geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo a eventual substituição da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos Imobiliários e os ativos financeiros, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos Imobiliários e aos ativos financeiros não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: (i) a Administradora e/ou Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (v) 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 procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas 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 por Ações, conforme ^a Resolução CVM 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens “(i)” a “(v)” acima, 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. Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem qualquer limitação em investir ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado investimento de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem investimentos eventuais Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, 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, conseqüentemente, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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 preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na Data de Liquidação, os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores ou Cotistas incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado (“Prazo de Duração”), observado que, caso não ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano após a data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão (“Período de Migração”), o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Período de Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos na Cláusula 21 do Regulamento.

Em razão da hipótese de liquidação antecipada do Fundo prevista acima, ou na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos-Alvo e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

A Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos ativos imobiliários. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos de Liquidez estabelecidos na Resolução CVM 175, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira do Fundo, uma vez que o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do uso de derivativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativos à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência, constituída nos termos do Regulamento para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo, se houver, não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com referidas despesas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos-Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor de capital autorizado previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em assembleia geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de formalização das garantias atreladas aos Ativos

As eventuais garantias outorgadas no âmbito das operações dos Ativos deverão atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Falhas na elaboração e formalização das respectivas garantias, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro cartório competente podem afetar os eventos relacionados à eventual execução das respectivas garantias e, consequentemente, afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na

ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos-Alvo do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à forma de constituição do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis atrelados a investimentos feitos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência concomitante com o Período de Coleta de Intenção de Investimentos

Considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimentos estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Documento de Aceitação enviado pelos Investidores somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda, o Critério de Rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial, de modo que os Investidores poderão não ter seu Documento de Aceitação integralmente aceito. Neste caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder terão seus referidos valores devolvidos com base no Preço de Subscrição, conforme disposto neste Prospecto Definitivo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de investimento detidos pelo Fundo ou excepcionalmente integrantes da sua carteira 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 do Fundo, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais e sinistro

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

Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem

de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto na Resolução CVM 175: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos na Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e **(v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas na Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, a sua concretização dependerá de aprovação quórum de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade pela Gestora e pela Administradora na tomada de decisões de Investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, ou ainda de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fatos que poderão gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos-Alvo, na manutenção dos Ativos-Alvo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos-Alvo, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada às Cotas e/ou aos títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída predominantemente por Ativos-Alvo, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio do Fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pelo administrador do Fundo.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vendê-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de aporte de recursos adicionais

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja superior ao montante total de Cotas destinado à Oferta Não Institucional (inicialmente 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta, considerando a faculdade de referido percentual ser aumentado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, nos termos do Prospecto), podendo considerar, inclusive, eventuais Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitida, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Termos de Aceitação da Oferta, considerando o momento de apresentação do Termo de Aceitação da Oferta pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO. A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta (“Condições Precedentes”), sendo certo que o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das referidas Condições Precedentes, 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, o Fundo, a Administradora e a Gestora 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, 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 a obtenção do registro da Oferta ou até a respectiva Data de Liquidação, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, 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 da Resolução CVM 160. Neste caso, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos 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. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta.

Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e o Coordenador Líder, o Fundo, a Administradora e a Gestora 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. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão 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”.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente prever a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o custo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcela do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O Construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco da Marcação a Mercado

Os ativos componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos que compoñham a carteira da Classe.

No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio da Classe ou da negociação dos ativos imobiliários, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de a Classe ser obrigada a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas e a efetiva data de aquisição dos ativos imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em ativos financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5. CRONOGRAMA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina Disponibilização deste Prospecto Definitivo	21/07/2026
2	Início das apresentações a potenciais Investidores	22/07/2026
3	Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	24/07/2026
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/07/2026
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	29/07/2026
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	30/07/2026
7	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/08/2026
8	Data de realização do Procedimento de Alocação	31/08/2026
9	Data de Liquidação da Oferta e Data de Liquidação do Direito de Preferência	02/09/2026
10	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	15/01/2027

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. 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 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina.

⁽²⁾ 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.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

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

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, 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/o:

Administradora: <https://www.daycoval.com.br/investimentos/servicos-fiduciarios> (neste website clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo, selecionar “Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII de 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 “Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII de Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: cy.capital/fundos/credito-imobiliario-CYHF11 (neste website, clicar em “Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII de 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 clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição” clicar em “Ofertas Públicas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2026”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII de Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por “Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII de Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

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

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimentos e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do 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

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

Cotações Anuais - últimos cinco anos (até 06/07/2026)			
Valor de negociação por Cota (em R\$) ⁽⁴⁾			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Médio ⁽²⁾	Máximo ⁽¹⁾
2026	9,32	9,64	9,95
2025	8,63	9,43	9,91
2024	9,00	9,72	10,07
2023	-	-	-
2022	-	-	-

Cotações Trimestrais - últimos dois anos (até 06/07/2026)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Médio ⁽²⁾	Máximo ⁽¹⁾
2T26	9,32	9,63	9,94
1T26	9,39	9,71	9,95
4T25	9,19	9,56	9,91
3T25	9,26	9,53	9,77
2T25	8,86	9,45	9,81
1T25	8,63	9,24	9,77
4T24	9,11	9,48	9,89
3T24	9,16	9,86	10,07
2T24	9,00	9,53	9,96

Cotações Mensais - últimos seis meses (até 06/07/2026)			
Valor de negociação por Cota (em R\$) ⁽⁴⁾			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Médio ⁽²⁾	Máximo ⁽¹⁾
Junho/26	9,32	9,63	9,94
Maio/26	9,45	9,64	9,85
Abril/26	9,40	9,66	9,91
Março/26	9,39	9,63	9,95
Fevereiro/26	9,56	9,78	9,95
Janeiro/26	9,39	9,73	9,93

⁽¹⁾ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da cota patrimonial;

⁽²⁾ Valor Médio: Média dos fechamentos da cota patrimonial no período; e

⁽³⁾ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da cota patrimonial.

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

Na presente Emissão, é assegurado aos Cotistas que possuam cotas emitidas pelo Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,69896449338 (“Fator de Proporção”) para subscrição de Novas Cotas.

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de cotas emitidas pelo Fundo que detiver no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Novas Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, durante o período de exercício do Direito de Preferência, nas datas previstas no cronograma indicativo deste Prospecto (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até o 2º (segundo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ou ao Coordenador Líder, sendo certo que os Cotistas que sejam clientes do Coordenador Líder deverão exercer o respectivo Direito de Preferência exclusivamente junto ao Coordenador Líder.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder, deverão ser observados os seguintes procedimentos operacionais do Coordenador Líder, quais sejam: (i) os atuais Cotistas deverão enviar uma ordem de exercício do Direito de Preferência ao Coordenador Líder até a data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive); (ii) o Coordenador Líder confirmará aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada até o Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e (iii) o Cotista deverá disponibilizar ao Coordenador Líder os recursos necessários para a integralização das Novas Cotas objeto do seu Direito de Preferência na data de liquidação do Direito de Preferência, que corresponde à Data de Liquidação.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador ou, ainda, caso o Cotista que, ao exercer o Direito de Preferência, desejar condicionar a sua adesão à Oferta no caso de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160 (“Direito de Preferência Condicionado”), este poderá manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) o Cotista deverá enviar uma via física do Documento de Aceitação assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive); (iii) o Cotista deverá enviar o comprovante de integralização das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência ao Escriturador na Data de Liquidação, conforme os dados de contato previstos no Prospecto Definitivo.

No exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder ou junto ao Escriturador, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente.

O Cotista que exercer o Direito de Preferência não poderá negociar as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, nem receberá qualquer remuneração sobre os valores eventualmente pagos a título de preço de integralização das Novas Cotas durante o período de distribuição das Novas Cotas.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação e observará os procedimentos operacionais do Coordenador Líder ou do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), ou caso atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta não seja encerrada, por decisão da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) por meio da página da rede mundial de computadores: (i) da Administradora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da CVM; (iv) do Fundos.NET, administrado pela B3; e (v) da Gestora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Os procedimentos aplicáveis ao exercício do Direito de Preferência deverão ser realizados exclusivamente pelo Escriturador ou pelo Coordenador Líder, conforme o caso, fora dos ambientes de balcão da B3.

Não haverá exercício de Direito de Subscrição e Sobras e/ou Montante Adicional.

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)

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de Diluição
1	5.102.041	26.123.249	255.658.188,09	9,79	19,53%
2	35.714.286	56.735.494	555.352.066,64	9,79	62,95%
3	44.642.857	65.664.065	642.762.776,73	9,79	67,99%

** Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30/06/2026, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.*

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor presente das expectativas de rentabilidade futuras. Para mais informações a respeito do risco de diluição nos investimentos, veja o fator de risco “Risco relativo às novas emissões de Cotas”, na página 33 deste Prospecto Definitivo.

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

Quantidade de Cotas do Fundo (30/06/2026)	Patrimônio Líquido do Fundo (30/06/2026) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (30/06/2026) (R\$)
21.021.208	205.709.206,70	9,79

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

O Preço de Emissão de cada Nova Cota será de R\$ 9,80 (nove reais e oitenta centavos), com base no valor da cota patrimonial em 15 de julho de 2026, fixado nos termos da cláusula 8.5.3. do Regulamento. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.



(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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores e/ou Cotistas recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

Não será atribuído aos Investidores e/ou aos Cotistas recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço 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 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. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário.

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

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 39 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

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

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

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

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** as Instituições Participantes da Oferta deverão 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 pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem às Instituições Participantes da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O aqui disposto não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO 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,

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, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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.

As Instituições Participantes da Oferta e os Ofertantes deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. **AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSÃO E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme abaixo definido), importa no cancelamento do registro da Oferta.

As hipóteses de rescisão involuntária previstas no Contrato e 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 rescisão 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.

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



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(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 Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 50.000.001,80 (cinquenta milhões, um real e oitenta centavos), equivalente a 5.102.041 (cinco milhões, cento e duas mil, quarenta e uma) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

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

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado, conforme abaixo definido) terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, 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 art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso (“Critérios de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do Documento de Aceitação dos Investidores, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência e do Documento de Aceitação (conforme abaixo definido).

O Cotista que desejar condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160, e exercer o Direito de Preferência Condicionado, deverá entrar em contato com o Escriturador conforme disposto no item “*Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas*” do Prospecto Definitivo, não sendo possível o exercício do Direito de Preferência Condicionado junto ao Coordenador Líder.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado), com base no Preço de Emissão, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, sem juros ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos pelo Investidor ou pelo Cotista (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definido) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

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

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

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto Definitivo.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar ao Coordenador Líder suas intenções de investimento por meio de Documento de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Documento de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Documento de Aceitação ser cancelado pelo Coordenador Líder, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

No mínimo 20%, (vinte por cento) do montante final da Oferta, será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, podendo considerar, inclusive, as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no § 1º do referido artigo. Em qualquer hipótese, a integralização das Novas Cotas por Pessoas Vinculadas será realizada na Data de Liquidação;
- (ii) durante cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta 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, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela respectiva Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seus respectivos Documentos de Aceitação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(v)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido), nos termos deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(iv)” acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seus respectivos Documentos de Aceitação em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seus respectivos Documentos de Aceitação.

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (“Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”):

- (i) seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais (observado o Investimento Mínimo por Investidor), de modo que as Novas Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos do item “Oferta Institucional” abaixo; e
- (ii) seja superior ao montante total das Novas Cotas destinado à Oferta Não Institucional (o qual será de, inicialmente, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta, considerando a faculdade de referido percentual ser aumentado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, nos termos previstos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo), podendo considerar, inclusive, eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas, será realizado rateio das Novas Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação, considerando o momento de apresentação do Documentos de Aceitação pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, ao Coordenador Líder, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e ao montante de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Novas Cotas, sendo que neste caso, poderá não ser observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Rateio”).

Caso seja aplicado o Rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no seu Documento de Aceitação. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, qual seja, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional) ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação, podendo considerar, inclusive, eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e/ou dos Ofertantes.

O Coordenador Líder, garante que mantém controle da data e horário em que o Investidor de fato encaminhou respectivo Documento de Aceitação à respectiva Instituição Participante da Oferta e que o referido controle é considerado para fins da determinação da ordem de chegada das respectivas intenções de investimento realizadas pelos Investidores possibilitando, portanto, a utilização do critério de rateio da ordem de chegada, sendo certo que, para fins do rateio de colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Novas Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio.

Oferta Institucional

As Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Oferta Institucional”), observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação, serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar, ainda, as condições previstas no Documento de Aceitação;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;

- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, 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, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Documentos de Aceitação;
- (v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais, serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da respectiva Série pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (vi) abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação; e
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critérios de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”).

Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota terá suas Novas 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. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores 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.

Caso sejam enviados Documentos de Aceitação formalizados por Investidores às Instituições Participantes da Oferta que correspondam à colocação integral do Montante Inicial da Oferta, antes da data prevista para o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimentos (conforme prevista no cronograma da Oferta), o Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá encerrar antecipadamente o Período de Coleta de Intenções de Investimentos antes de tal data. Nesse caso, quando do encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimentos e uma vez concedido o registro da Oferta pela CVM e divulgado o Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder poderá antecipar as datas previstas no cronograma da Oferta para realização do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento, e os Ofertantes divulgarão comunicado ao mercado informando sobre: (i) o encerramento antecipado do Período de Coleta de Intenções de Investimentos; e (ii) as novas datas do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento. O eventual encerramento antecipado do Período de Coleta de Intenções de Investimentos e as novas datas do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento, 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.

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

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) TERMO (S) DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 39 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

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

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, o Direito de Preferência, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do Ato de Aprovação da Oferta constante no Anexo III a este Prospecto Definitivo.

O Fundo será registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”).

A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos dos artigos 15 das regras e procedimentos do “Código de Ofertas Públicas”, da ANBIMA, 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”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

8.4 Regime de distribuição

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas 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.

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

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, no âmbito da Oferta, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“Termo de Adesão”). Será de responsabilidade e exclusivo critério do Coordenador Líder definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais, bem como a efetivação do pagamento (“Comissionamento dos Participantes Especiais”), nos termos do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição que vier a ser celebrada pelos Participantes Especiais, observado que o montante do Comissionamento dos Participantes Especiais, do Coordenador Líder estará limitado ao montante da Remuneração.

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

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

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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição **(i)** que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; **(ii)** a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto 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 Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e **(iv)** que os Investidores recebam previamente exemplares deste Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM 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: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após **(a)** a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários 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 artigo 12, parágrafo 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 da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina 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 90 (noventa) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado por meio do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADOS AINDA, OS CRITÉRIOS DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta disponibilizarão o modelo aplicável de documento de aceitação da Oferta a ser formalizado pelo Investidor interessado em aderir à Oferta, e pelo Cotista interessado em exercer o seu Direito de Preferência, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente (“Documento de Aceitação”);

- (viii) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto Definitivo (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais e, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ix) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão Documentos de Aceitação de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas pelo Investidor seja inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;
- (x) findo o Período de Coleta de Intenções de Investimento, o Coordenador Líder **(a)** consolidará os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores; e **(b)** transmitirá à B3 os Documentos de Aceitação acolhidos no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder;
- (xi) após encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição;
- (xii) os Investidores da Oferta que tiverem as ordens objeto dos seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar um termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xiii) posteriormente à (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação nos Meios de Divulgação; e (c) ao encerramento do 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 Definitivo e no Contrato de Distribuição;
- (xiv) as Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta (inclusive aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência) serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação; e
- (xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

Procedimento de Alocação

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

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (considerando o Montante Inicial da Oferta e as Novas Cotas do Lote Adicional), observado o Investimento Mínimo por Investidor. No entanto, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação se dará na Data de Liquidação, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante do Prospecto Definitivo, desde que cumpridas as Condições

Suspensivas (conforme abaixo definido), observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

No ato da subscrição de Novas Cotas, o subscritor: **(i)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e do respectivo suplemento e/ou Documento de Aceitação ou outro documento que venha a formalizar a subscrição e integralização das Novas Cotas; e **(ii)** por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, deverá atestar que está ciente das disposições contidas no Regulamento.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores e Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, conforme o caso, deverão efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

Caso, na data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, dos Cotistas e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão. Caso, após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador, ocorram novas falhas por Investidores ou Cotistas, conforme o caso, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores e Cotistas os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pela 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 pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Novas 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, por meio do procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

Não obstante o disposto acima, as Novas Cotas do Fundo poderão ser listadas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 no Período para Migração. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Período para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Novas Cotas observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Período para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no Regulamento.

8.7 Formador de mercado

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3 dentro do período de 5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização das cotas da 1ª (primeira) emissão (“Período para Migração”), conforme previsto no Regulamento. O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio da Gestora e da Administradora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.8 Contrato de estabilização

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme abaixo definido) no contexto da Oferta será de 103 (cento e três) Novas Cotas, correspondente a R\$1.009,40 (mil e nove reais e quarenta centavos), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas seguintes hipóteses (“Investimento Mínimo por Investidor”), (i) se o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação (conforme abaixo definido) exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido), ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor tiver condicionado sua adesão a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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 Imobiliários da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo IV deste Prospecto Definitivo (“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 Definitivo 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, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO 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 a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pela Administradora, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Classe e/ou o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas da Classe e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades da Classe, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

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

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Ainda, não há, entre o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico e a Administradora e as sociedades do seu conglomerado econômico 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.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, a Gestora poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Administradora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com a Gestora ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos.

e/ou serviços necessários à condução das atividades da Administradora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Administradora.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

A Gestora e a Administradora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Relacionamento entre a Administradora, o Custodiante e o Escriturador

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de custódia e escrituração para o Fundo, aplicam-se ao seu relacionamento com a Gestora e o Coordenador Líder as mesmas informações reportadas acima.

A Administradora, o Custodiante e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no item “(ix)” da cláusula 13.1 do Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos geridos pela Gestora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Classe e/ou o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas da Classe e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades da Classe, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da gestão pela Gestora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Gestora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração correspondente a (i) determinada parcela da totalidade da Taxa de Gestão e da Taxa de Administração quando somadas, devidas pelo Fundo, sendo certo que o percentual aplicável será descontado da parcela da Taxa de Gestão devida à Gestora pelo Fundo; e (ii) determinada parcela da Taxa de Performance devida à Gestora. Referidos valores serão descontados da remuneração devida à Gestora, razão pela qual não serão cobrados do Fundo e/ou dos investidores/cotistas quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto. Assim, tal remuneração não acarretará quaisquer custos adicionais aos investidores/cotistas.

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

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

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

Ainda, não há, entre o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico e a Gestora e as sociedades do seu conglomerado econômico 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.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Custodiante poderá 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 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 a contratação pela Gestora.

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Potenciais Conflitos de Interesses

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

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 Definitivo.



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 Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 91 deste Prospecto Definitivo.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme adiante definido) comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme adiante definido), a qual somente será devida nos casos em que o não atendimento das Condições Suspensivas (conforme adiante definido) seja decorrente de culpa, dolo, negligência, fraude ou má-fé da Gestora, 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 do Código Civil) (“Condições Suspensivas”), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a divulgação do anúncio de início da Oferta, sendo certo que a manutenção das mesmas condições até a Data de Liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes:

- (i) obtenção, pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços referentes à estruturação, coordenação e distribuição pública das Novas Cotas, incluindo, mas não se limitando, a aprovações das áreas jurídica, socioambiental, de contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pela Gestora da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar o Coordenador Líder na Oferta e outro para assessorar a Gestora (“Assessores Jurídicos”) e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora e/ou pelo Fundo;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro ordinário da Oferta junto à CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição, no Prospecto e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro das Novas Cotas para (a) distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e (b) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3;
- (vi) manutenção do credenciamento da Gestora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (vii) se aplicável, recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo da Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes dos Prospectos (quando aplicáveis) e/ou do estudo de viabilidade que não foram passíveis de verificação no procedimento de *backup* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
- (viii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Instrumento de Constituição do Fundo, o Contrato de Distribuição, o Regulamento, o Ato de Aprovação da Oferta, conforme aplicável, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

- 
- (ix) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *backup* referente aos materiais publicitários da Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos;
 - (x) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, constantes dos Documentos da Oferta (conforme adiante definido), incluindo, sem limitação, os Prospectos (quando aplicáveis) e o estudo de viabilidade, sendo que a Gestora e a Administradora serão responsáveis, sem solidariedade entre si, pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização pela Parte inadimplente nos termos descritos no Contrato de Distribuição;
 - (xi) realização de *bring down due diligence* em data anterior **(a)** ao início do *roadshow*, **(b)** ao Procedimento de Alocação, e **(c)** à liquidação da Oferta;
 - (xii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da Data da Liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *due diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
 - (xiii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
 - (xiv) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como do procedimento de *backup*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
 - (xv) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) (“*Legal Opinion*”) dos Assessores Jurídicos, que confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
 - (xvi) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da Data da Liquidação da Oferta, das versões assinadas das *Legal Opinions* dos Assessores Jurídicos, com conteúdo aprovado nos termos do item “(xv)” acima;
 - (xvii) obtenção pela Gestora, suas Afiliadas (conforme adiante definido), pelo Fundo, pela Administradora e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta e dos demais Documentos da Oferta junto a: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; **(c)** órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora, conforme o caso;
 - (xviii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Administradora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
 - (xix) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
 - (xx) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora e/ou da Administradora (incluindo cisão, fusão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada da Gestora e/ou da Administradora (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Gestora e/ou da Administradora e/ou de qualquer sociedade do seu respectivo Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso;

- (xxi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e/ou à Administradora e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;
- (xxii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e/ou pela Administradora e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas 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 e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; **(b)** pedido de autofalência da Gestora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; **(d)** propositura pela Gestora e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; e/ou **(e)** ingresso pela Gestora e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, com requerimento de recuperação judicial, independentemente do deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxiv) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de **(a)** intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; **(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 medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou **(e)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xxv) cumprimento pela Gestora e pela Administradora 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 previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Normativos ANBIMA;
- (xxvi) cumprimento, pela Gestora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis nas respectivas datas mencionadas e até a data de encerramento da Oferta, conforme o caso;
- (xxvii) recolhimento, pela Gestora e/ou pelo Fundo, conforme aplicável, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA;
- (xxviii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto, as “Leis Anticorrupção”) pela Gestora, pela Administradora e/ou qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxix) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxx) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;
- (xxxi) não terem ocorrido alterações na legislação, regulamentação ou normas de autorregulação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais Investidores;

- (xxxii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxxiii) rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora e por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social;
- (xxxiv) inexistência de violação, pela Gestora e/ou pela Administradora, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxxv) autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e à regulamentação aplicáveis, às recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM, da ANBIMA e às práticas de mercado;
- (xxxvi) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas;
- (xxxvii) recebimento, pelo Coordenador Líder, anteriormente à data de divulgação da Oferta, do checklist preparado pelos assessores legais do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos normativos expedidos pela ANBIMA aplicáveis;
- (xxxviii) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis dos Normativos ANBIMA; e
- (xxxix) a Gestora e/ou o Fundo, conforme o caso e nos termos desse Contrato, arcar com todos os custos da Oferta.

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 Suspensivas, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição, 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, segundo o julgamento exclusivo do Coordenador Líder, de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, nos termos da Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto e a seu exclusivo critério, 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 na Cláusula 5.7 do Contrato de Distribuição.

A não implementação/manutenção de qualquer uma das Condições Suspensivas, 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 da Resolução CVM 160. Neste caso, 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, nos termos 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/SER.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos da Cláusula 5.4 do Contrato de Distribuição, 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 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.

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

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

Observado o disposto acima, em caso de rescisão 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 comprovadamente incorridas com relação à Emissão e à Oferta, nos termos da Cláusula XV abaixo, e o pagamento, conforme o caso, da Remuneração de Descontinuidade, nos termos da Cláusula 9.2.4 do Contrato de Distribuição.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até a data prevista na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data prevista na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição, das Condições Suspensivas.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Novas Cotas, será devido ao Coordenador Líder à vista e em moeda corrente nacional, em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação da Oferta, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações (“Remuneração”):

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) flat, incidente sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão, observado que: (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) flat serão arcados pela Gestora; e (ii) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) flat serão arcados pelo Fundo (“Comissão de Coordenação”);
- (ii) Comissão de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) flat, incidente sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão, sendo que a totalidade desse percentual será arcada pelo Fundo (“Comissão de Distribuição”); e
- (iii) Comissão de sucesso: no valor equivalente ao percentual de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento), incidente sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Sucesso”).

A Remuneração será paga ao Coordenador Líder, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda (“IR”) e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados ao Coordenador Líder nos termos deste Contrato, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração 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 a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

A Remuneração não inclui os honorários devidos aos Assessores Jurídicos e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados pela Gestora e remunerados pelo Fundo, a critério da Gestora, 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 Gestora e/ou pelo Fundo, a critério da Gestora.

Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma do Comissionamento dos Participantes Especiais, bem como a efetivação do seu pagamento, nos termos do Termo de Adesão que vierem a ser celebradas pelos Participantes Especiais, observado que o montante do Comissionamento dos Participantes Especiais e do Coordenador Líder estará limitado ao montante da Remuneração previsto na Cláusula 6.1, do Contrato de Distribuição.

O Comissionamento dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Remuneração, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos a serem pagos pelo Fundo, em razão da contratação dos Participantes Especiais.

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 Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial. As despesas abaixo indicadas serão arcadas pelo Fundo, exceto por parte da Comissão de Coordenação e Estruturação devida ao Coordenador Líder que será arcada pela Gestora:

Custos Indicativos da Oferta	Base R\$(¹)	% em relação à Emissão	Valor por Nova Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Nova Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação (²)	2.625.000,00	0,75%	0,07	0,75%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação (²)	280.368,02	0,08%	0,01	0,08%
TOTAL A SER PAGO PELA GESTORA	2.905.368,04	0,83%	0,08	0,83%
Comissão de Coordenação e Estruturação (²)	1.750.000,01	0,50%	0,05	0,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação (²)	186.912,01	0,05%	0,01	0,05%
Comissão de Distribuição (²)	7.875.000,06	2,25%	0,22	2,25%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	841.104,05	0,24%	0,02	0,24%
Comissão de Sucesso	875.000,01	0,25%	0,02	0,25%
Tributos sobre a Comissão de Sucesso	93.456,01	0,03%	0,00	0,03%
Assessores Legais	260.000,00	0,07%	0,01	0,07%
CVM - Taxa de Registro	131.250,00	0,04%	0,00	0,04%
B3 - Taxa de Registro	61.250,00	0,02%	0,00	0,02%
Custos de Marketing e Outros Custos	150.000,00	0,04%	0,00	0,04%
TOTAL A SER PAGO PELO FUNDO (³)	12.223.092,15	3,49%	0,34	3,49%
TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA	15.129.340,18	4,32%	0,42	4,32%

(¹) Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, equivalente a R\$ 350.000.002,80 (trezentos e cinquenta milhões, dois reais e oitenta centavos).

(²) A Comissão de Coordenação e Estruturação devida ao Coordenador Líder equivalente a 1,25% sobre as Novas Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta será arcada pelo Fundo e pela Gestora de forma que: (i) 0,5% será arcado pelo Fundo; e (ii) 0,75% será arcado pela Gestora.

(³) A ser pago pelo Fundo.

(⁴) Em razão da atuação do Coordenador Líder como distribuidor por conta e ordem das Cotas, o Coordenador Líder fará jus, pelo prazo de duração do Fundo, conforme previsto em seu Regulamento, a uma remuneração correspondente a (i) determinada parcela da totalidade da Taxa de Gestão e da Taxa de Administração quando somadas, devidas pelo Fundo, sendo certo que o percentual aplicável será descontado da parcela da Taxa de Gestão devida à Gestora pelo Fundo; e a (ii) determinada parcela da Taxa de Performance devida à Gestora. Referidos valores serão descontados da remuneração devida à Gestora, razão pela qual não serão cobrados do Fundo e/ou dos investidores/cotistas quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto Definitivo. Assim, tal remuneração não acarretará quaisquer custos adicionais aos investidores/cotistas.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 350.000.002,80 (trezentos e cinquenta milhões, dois reais e oitenta centavos). 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 Novas Cotas do Lote Adicional.

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



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, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Não obstante, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo 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 coas, se for o caso

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 48, §1º, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável podem ser encontradas nos capítulos “1.1, 2, 5, 8, 9 e 14.7.2”, da parte geral do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, §2º, da parte geral Resolução CVM 175 podem ser encontradas no Regulamento nos capítulos “1, 3, 2.1, 5, 6, 8.1.1, 8.6, 8.7, 9, 11 e 12” do Anexo Descritivo ao Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “*Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII de Responsabilidade Limitada*”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

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

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

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e as informações financeiras são incorporadas por referência a este Prospecto Definitivo, e se encontram disponíveis para consulta 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 “Fundos Registrados”, buscar por “*Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII de Responsabilidade Limitada*” e “Fundos de Investimento” e clicar no link do nome do Fundo para acessar a opção de download desejada.

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

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, consta do Anexo V deste Prospecto Definitivo.



(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 do administrador e do gestor

Administradora

BANCO DAYCOVAL S.A.

Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Bela Vista,
CEP 01311-200, São Paulo – SP
Telefone: (11) 3138-1623 | (11) 3138-1678
E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br

Gestora

CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Av. Paulista, nº 1.063, 10º andar,
CEP 01311-200, São Paulo – SP
Telefone: (11) 3078-7080
E-mail: gustavo.vaz@cyrela.com.br

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

Coordenador Líder

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares,
Vila Nova Conceição,
CEP 04543-907, São Paulo – SP
Telefone: (11) 3027-2237

**Assessor Jurídico
do Coordenador Líder**

CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, Pinheiros,
CEP 05426-100, São Paulo – SP
Telefone: (11) 3089-6500

Assessor Jurídico da Gestora

STOCHE FORBES ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100 - 9º e 10º andar
CEP 04538-132, São Paulo – SP
Telefone: (11) 3755-5400

Escriturador e Custodiante

BANCO DAYCOVAL S.A.

Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Bela Vista,
CEP 01311-200, São Paulo – SP
Telefone: (11) 3138-1623 | (11) 3138-1678

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

Auditor Independente

RSM Brasil Auditores Independentes

Avenida Marquês de São Vicente, 182, 2º andar, Barra Funda
CEP 01139-000, São Paulo – SP
Telefone: (11) 2348-1000

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

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



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

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 28 de julho de 2023 sob o nº 0323082, para fins do Fundo, e 0007463 para fins de Classe, e encontram-se atualizados.

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

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas 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 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)

Item não aplicável.





(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 Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo 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 Fundo tem prazo de duração indeterminado, observado que a Classe terá prazo de duração indeterminado, observado que, caso não ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano após a data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão (“Período de Migração”), a Classe deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Período de Migração para a liquidação da Classe.

A decisão de listar o Fundo e admitir suas Cotas à negociação na B3 será de competência exclusiva da Gestora, independentemente de prévia autorização da Assembleia.

Política de divulgação de informações

A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas. As informações exigidas pela Resolução CVM 75 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM 175 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

Nas hipóteses em que a Resolução CVM 175 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora.

Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

Público-alvo do Fundo

As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem como objetivo a obtenção de renda, e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos-Alvo, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

A Classe deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo. Conforme previsto no Regulamento, a carteira do Fundo poderá ser composta por até 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo em Imóveis, situados exclusivamente no Brasil, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição pelo Fundo, na forma da Resolução CVM 175.

Os Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo poderão ser gravados com ônus reais.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez (“Ativos de Liquidez”): (i) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Resolução CVM nº 175, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer

título; (ii) títulos de emissão do BACEN; (iii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); (iv) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo deverá observar os limites de concentração por emissor previstos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.

Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos-Alvo, conforme aplicável, adquiridos ou subscritos pelo Fundo, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo quinto do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Os resgates de recursos de investimentos em Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição e venda de Ativos que componham a carteira do Fundo; (c) investimentos em novos Ativos; (d) pagamento de rendimentos aos Cotistas; e (e) reinvestimento em outros Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa.

O objetivo do Fundo e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação da Assembleia, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

A Administradora, conforme recomendação da Gestora, ou a própria Gestora, nos termos do Regulamento, poderá, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável: (i) observadas as demais disposições do Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo; (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros; (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo; (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e (v) realizar operações classificadas como “*day trade*”, assim entendidas as operações que são iniciadas e finalizadas na mesma data.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas no Regulamento em relação à Administradora e à Gestora, aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez.

Sem prejuízo do disposto na Política de Investimentos, a estratégia de cobrança de Ativos será realizada nos seguintes termos: A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela Gestora, independentemente de aprovação em Assembleia, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do Fundo. Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, nos casos de (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo; e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo Involuntário do Fundo. Nessas hipóteses, a Administradora e a Gestora, conforme previsto na legislação aplicável, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do Fundo, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente.

A Administradora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no Fundo no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos da legislação aplicável.

A Gestora terá 180 (cento e oitenta) dias a contar do encerramento de cada distribuição de Cotas, para enquadrar a carteira do Fundo à Política de Investimentos disposta no Regulamento.

Caso, após o período de 180 (cento e oitenta) dias descrito acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos descrita no Regulamento, a Gestora deverá comunicar à Administradora para que esta convoque uma Assembleia para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos.

Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista no 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. É recomendada aos investidores a leitura atenta

dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme descritos na seção “4. Fatores de Risco”.

A Gestora deverá observar o disposto na Seção VII da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, com a produção de efeitos completos a partir de 1º de janeiro de 2024 (“**Início dos Efeitos**”), para que o Fundo ou Classe gozem de seus efeitos. Caso, por qualquer motivo, as condições para Isenção do Imposto Sobre a Renda não sejam observadas pela Gestora, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional e Comissão de Valores Mobiliários, não será possível assegurar a aplicação da Isenção do Imposto de Renda. O disposto nesta cláusula não se aplica aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

O investimento nas Cotas não conta com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Política de amortização e de distribuição de resultados

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da Gestora. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do Ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital, os Cotistas deverão encaminhar cópia do documento de aceitação da oferta (caso aplicável) ou as respectivas notas de negociação das Cotas à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

A Assembleia ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme disposto no Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período, caso exista, poderá, a critério da Administradora, considerando a orientação da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O percentual mínimo a que se refere o artigo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos deste Regulamento, aqueles que sejam Cotistas ao final do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à respectiva data do pagamento de referidos valores.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos-Alvo; e (ii) de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos adquiridos e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

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

As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, em benefício de todos os Cotistas, de forma proporcional.

Os pagamentos de distribuição de rendimentos do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

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

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

As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (d), (e), (f), (k), (m) e (o) do item 12.1, do

Regulamento, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotas que representem:

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

ou

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

Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

Será devida pela Classe uma taxa de administração global equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (observado o disposto abaixo), pelos serviços de administração do Fundo, gestão da Carteira, custódia e controladoria de ativos e passivos do Fundo e escrituração de Cotas do Fundo, conforme segregado abaixo (“Taxa de Administração Global”).

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, será devida pela Classe, ao Administrador, uma taxa de administração correspondente ao percentual descrito na tabela abaixo, ao ano, com mínimo mensal de R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre o Patrimônio Líquido (“Taxa de Administração”):

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	% a.a.	Mínimo Mensal
Até R\$250.000.000,00	0,08%	R\$9.500,00
Acima de R\$250.000.000,00	0,06%	R\$9.500,00

Será devida pela Classe ao custodiante uma taxa de custódia pela prestação dos serviços de custódia de Ativos Financeiros, correspondente ao percentual de 0,3% a.a. (zero vírgula três por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais) (“Taxa de Custódia”), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

Ao Gestor será devida a diferença entre a Taxa de Administração Global e o valor pago pela Classe, ao Administrador, a título de Taxa de Administração e Taxa de Custódia (“Taxa de Gestão”).

Sem prejuízo do disposto acima, a Administradora fará jus ao seguinte: (A) no período compreendido entre o 1º (primeiro) e o 6º (sexto) mês (inclusive) contados do início do funcionamento do Fundo, (A.i) o valor fixo mensal de R\$8.000,00 (oito mil reais) a título de Taxa de Administração, independentemente do Patrimônio Líquido do Fundo; e (A.ii) o valor fixo mensal de R\$2.000,00 (dois mil reais) a título de Taxa de Custódia, independentemente do Patrimônio Líquido do Fundo; e (B) a partir do 7º (sétimo) mês (inclusive) contado do início do funcionamento do Fundo, os valores descritos acima, conforme resumido abaixo:

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa de Administração		Custódia/Controladoria	
Período compreendido entre o 1º (primeiro) e o 6º (sexto) mês (inclusive) contados do início do funcionamento do Fundo				
	% a.a.	Mínimo Mensal	% a.a.	Mínimo Mensal
Até R\$250.000.000,00	0,08%	R\$9.500,00	0,03%	R\$3.000,00
Acima de R\$250.000.000,00	0,06%	R\$9.500,00	0,03%	R\$3.000,00
A partir do 7º (sétimo) mês (inclusive) contado do início do funcionamento do Fundo				
	Taxa de Administração (Mínimo Mensal Fixo)		Custódia/Controladoria	
Independentemente do Patrimônio Líquido	R\$8.000,00		R\$2.000,00	

Para fins do cálculo da Taxa de Administração, da Taxa de Custódia e da Taxa de Gestão, nos termos do art. 33 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, os percentuais serão calculados sobre: a) o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo.

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

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem as taxas de administração e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no Regulamento. Não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam (a) admitidas à negociação em mercado organizado; e (b) emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

Adicionalmente à Taxa de Gestão, a Gestora fará jus à taxa de performance, equivalente a uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas que exceder a soma aritmética de (i) 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado no mês anterior ao da apuração, (ii) a média aritmética do Yield IMA-B5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado pela ANBIMA, em seu website, apurado com base no semestre anterior à data de apuração nos termos do Regulamento, e (iii) um spread de 1,00% (um por cento) ao ano, somatória essa calculada de forma *pro-rata* na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, calculada conforme a seguinte fórmula (“Taxa de Performance”):

$$TP = 0,20 * [VA * (LiCorrigido - benchmark)]$$

Onde,

TP = Taxa de Performance;

VA = valor total da integralização de Cotas do FUNDO, já deduzidas as despesas da oferta;

Benchmark = Soma aritmética de (i) 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado no mês anterior ao da apuração (ii) a média aritmética do Yield IMA-B5, apurado com base no semestre anterior ao da apuração, e (iii) 1,00% (um por cento) ao ano, o Benchmark será sempre calculado de forma *pro-rata* na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

LiCorrigido = somatório do quociente entre o total distribuído aos Cotistas no semestre e o valor total das Cotas integralizadas líquida dos custos da Oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance;

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último Dia Útil dos meses de junho e dezembro, sendo certo que, para fins de atualização do benchmark, será considerado o último índice divulgado atualizado de forma *pro rata* até a data da apuração.

Caso ocorram novas emissões de Cotas, a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas e a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os VA de todas as possíveis tranches serão atualizados para o VA utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

Em caso de amortização do Fundo, o VA deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde a última cobrança até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no caput, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

Não há incidência de taxa de performance quando o valor patrimonial da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

O Fundo não terá taxa de saída.

Remuneração de Descontinuidade

No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora:

(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, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Na hipótese de destituição da Gestora, sem Justa Causa (conforme abaixo definido), o Fundo, representado pela Administradora, deverá enviar notificação por escrito e justificada pela Administradora à Gestora nesse sentido, com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que a Gestora receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, observado o período de aviso prévio acima estabelecido, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, e paga nos termos do Regulamento.

Para fins de pagamento dos valores devidos à Gestora, durante os 180 (cento e oitenta) dias de aviso prévio, será considerado, em qualquer cenário, o valor original da remuneração da Gestora devida nos termos do Regulamento (“Remuneração da Gestora”).

Além do pagamento da Remuneração da Gestora, as quais serão calculadas e pagas de forma *pro rata* até a efetiva substituição da Gestora, durante o período de aviso prévio, será também devida à Gestora uma remuneração extraordinária em virtude da rescisão sem Justa Causa equivalente à soma de (a) 36 (trinta e seis) meses do valor da Remuneração da Gestora; e (b) a proporção da Taxa de Performance que lhe seria devida nos termos do Regulamento e do contrato de gestão, caso o Fundo fosse liquidado no Dia Útil imediatamente anterior à data de destituição (“Remuneração Extraordinária da Gestora”). A Remuneração Extraordinária da Gestora será apurada (1) no mês imediatamente anterior ao do envio da notificação pelo Fundo, representado pela Administradora, no que se refere à Remuneração da Gestora; e (2) no que se refere à Taxa de Performance, avaliação dos ativos integrantes da Carteira, às expensas do Fundo, com data base no último Dia Útil do mês anterior à data da destituição ou substituição sem Justa Causa da Gestora, considerando o valor líquido que seria recebido pelo Fundo em eventual alienação dos seus ativos, sendo a Remuneração Extraordinária da Gestora paga diretamente pelo Fundo e incluída na Taxa de Administração nos termos do Regulamento. A avaliação acima referida será realizada da seguinte maneira: (i) para os Ativos do Fundo que sejam imóveis ou SPE, deverá ser realizada por, no mínimo, duas empresas avaliadoras independentes, devendo uma ser indicada pela Gestora e uma pela Administradora, sendo que o valor a ser utilizado será a média aritmética dos valores calculados por cada uma das empresas. Se os resultados das avaliações realizadas pelas empresas acima referidas diferirem em mais de 10% (dez por cento), considerando o cálculo do resultado maior como denominador e o menor como numerador, será contratada uma terceira empresa avaliadora, indicada pela Gestora, e o valor a ser utilizado será a média aritmética das três avaliações; e (ii) para os Ativos que sejam títulos e valores mobiliários e para os Ativos Financeiros, será considerado o valor de mercado dos referidos ativos no Dia Útil imediatamente anterior à data da destituição e/ou substituição da Gestora.

Considerar-se-á “Justa Causa”: (i) conforme determinado por sentença arbitral final ou sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações pela Gestora: fraude, e/ou dolo e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, e do contrato formalizado entre o Fundo e a Gestora e/ou legislação, regulamentação e/ou autorregulamentação aplicáveis; (ii) descredenciamento pela CVM como administrador profissional de carteiras de valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”; (iii) condenação da Gestora em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iv) impedimento da Gestora de exercer, permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (v) requerimento de falência pela própria Gestora; ou (vi) decretação de falência, ou protocolo de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora.

A Remuneração Extraordinária da Gestora, caso devida, será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição à Gestora (“Nova Taxa de Gestão/Consultoria”); e/ou: (ii) caso a Nova Taxa de Gestão/Consultoria não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à indenização da Gestora, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à CBR, caso esta não houvesse sido destituída, subtraída a Nova Taxa de Gestão/Consultoria - sendo certo, desse modo, que a Indenização da Gestora não implicará: (a) em redução da remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor ou consultor especializado, conforme o caso; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração prevista no Regulamento.

Não será devida nenhuma indenização ou pagamento à Gestora no caso de destituição por Justa Causa, independentemente de quórum de aprovação na Assembleia que deliberar pela sua destituição.

Composição da Carteira do Fundo

A composição da carteira do Fundo em 30 de julho de 2026, é a seguinte:

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa, Aquisição	Carência	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto.	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Daxo 24E2191109	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Sim ²	21,2	20,2	9,81%	jun/24	set/27	38%	3,0
2	CRI	Shop. Itaquera 24C1526928	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	9,11%	Não	19,1	19,9	9,67%	abr/24	mar/39	35%	7,6
3	CRI	PG - Klabin 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim ²	20,6	19,1	9,28%	jul/24	jul/27	53%	4,0
4	CRI	PHV II 26C4802988	Comercial	Lajes corporativas	IPCA+ mensal	12,00%	Não	18,3	17,5	8,53%	abr/24	ago/29	49%	3,5
5	CRI	EBM - Perm. Fin. 24D3470114 / 24D3470625 / 24D3468496	Residencial	Permuta financeira	INCC+	16,00%	Sim	12,5	15,7	7,63%	mai/24	abr/29	n.a.	n.a.
6	CRI	Pulverizado 1 2312833549	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,70%	Não	21,2	11,2	5,43%	jan/24	out/34	31%	4,1
7	CRI	EBM 24A2020894	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,4	10,5	5,11%	jan/24	jan/33	32%	4,3
8	CRI	Haras Larissa 25C3750605 / 25C3750670	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,50%	Não	12,0	10,0	4,85%	ago/25	mar/29	23%	2,3
9	CRI	SWA - Patriarca 24G1627395	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ²	9,6	9,4	4,55%	jul/24	jul/27	57%	3,0
10	CRI	MRV Flex 2311605236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	7,7	3,75%	jan/24	set/34	61%	5,1
11	CRI	Shop. Ponta Negra II 26B2033806	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	11,05%	Não	7,0	7,1	3,43%	fev/26	fev/36	48%	5,1
12	CRI	Epiroc 23F2910406	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,1	6,9	3,34%	jan/24	out/33	77%	3,1
13	CRI	Rio Bravo 24A1588305	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	6,4	3,12%	jan/24	jan/28	34%	4,0
14	CRI	CDT 25A1807919	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	6,3	6,2	3,03%	jan/25	mai/28	49%	3,5
15	CRI	Shopping Downtown 24F2263347	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	5,8	2,81%	jan/24	set/28	75%	2,2
16	CRI	Solidi 25B2272338	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	3,7	3,7	1,78%	fev/25	mar/38	32%	0,9
17	CRI	MRV Flex 2 2411419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	5,0	2,0	0,97%	set/24	mar/33	63%	3,4
18	CRI	Ampla 25B3290306	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim ²	3,0	0,7	0,34%	abr/25	ago/28	43%	2,8
19	Co-Inc	Somos Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	5,3	8,6	4,20%	jan/24	abr/28	-	-
20	FII	Aplicações em Fundos Imobiliários	FII	FII	IPCA+/DI+	-	-	6,0	6,0	2,91%	-	-	-	-
21	Caixa	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	11,3	11,3	5,47%	-	-	-	-

Política de Voto

A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Sem prejuízo do disposto abaixo, a Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://cy.capital/compliance>.

O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de Ativos da carteira do Fundo que contemplem direito de voto.

Não obstante o acima definido e observado o disposto acima, a Gestora acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da Política de Investimento, relevante o tema a ser discutido e votado, a Gestora, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Perfil da Administradora

Em 2019, o Banco Daycoval ampliou seu foco na área de Serviços para o Mercado de Capitais. Definimos para nosso segmento uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos e investidores. Trabalhamos com as mais diversas linhas de serviços a esse mercado, tais como administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferecemos também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), *escrow account*, bancarização de ativos e a mais diferenciada plataforma.

Fonte: Administradora

Perfil da Gestora

A CY.Capital é a sociedade do Grupo Cyrela focada na gestão de fundos imobiliários. A CY.Capital foi criada através da associação entre a Cyrela Brazil Realty, holding do Grupo Cyrela, e um time de profissionais altamente qualificados e especializados na gestão, análise e aquisição de ativos alternativos (galpões, lajes corporativas, dívida com lastro imobiliário, entre outros). Desta forma, visa incorporar a experiência da equipe em negócios de crédito e desenvolvimento imobiliário à expertise do Grupo Cyrela na precificação de ativos, para investir nas melhores oportunidades no mercado imobiliário.

Fonte: Gestora

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 Definitivo. 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 Definitivo 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.

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, como regra, 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, 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 confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) 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 CMN/CVM nº 13, de 3 de dezembro de 2024 (“RC CMN 13”). 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.

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 COFINS¹).

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.

¹ No contexto da reforma tributária do consumo, o PIS e a COFINS estarão extintos a partir do mês de janeiro de 2027. Essas contribuições serão substituídas pelo IBS e pela CBS, de forma gradual, até o final da fase de transição da reforma, no mês de dezembro de 2032.



ANEXOS

ANEXO I	REGULAMENTO VIGENTE
ANEXO II	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E FATO RELEVANTE
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO
ANEXO V	PROCURAÇÃO DE VOTO
ANEXO VI	MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

REGULAMENTO VIGENTE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO
CYRELA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ Nº 51.601.636/0001-20
05/06/2025**

O CYRELA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo Regulamento.

1. GLOSSÁRIO

1.1 Os termos e expressões utilizados no Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos nesta cláusula 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

“Ações Imobiliárias” Ações de sociedades emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Resolução CVM nº 175/22.

“Administradora” **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou a sua sucessora a qualquer título.

“ANBIMA” Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“Anexo” Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento.

“Assembleia” Assembleia geral ou especial de cotistas, ordinária ou extraordinária.

“Ativos Alvo” Significam os seguintes ativos: (a) Ações Imobiliárias; (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FIA Imobiliário; (f) CEPAC; (g) cotas de FII; (h) CRI; (i) cotas de FIDC Imobiliário; (j) letras hipotecárias; (k) letras de

crédito imobiliário; (l) letras imobiliárias garantidas; (m) Imóveis; e (n) Outros Títulos Imobiliários.

“Ativos do Fundo”	São os Ativos de Liquidez e os Ativos Alvo que compõem a carteira do Fundo, conjuntamente.
“Ativos de Liquidez”	tem o significado atribuído na cláusula 4.2 deste Regulamento.
“Auditor Independente”	Empresa de auditoria independente registrada na CVM contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Capital Autorizado” ou “Emissão Autorizada”	O capital autorizado para novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pela Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), sem considerar o volume captado com a primeira emissão de Cotas.
“Classe”	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
“CEPAC”	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022.
“Código ANBIMA”	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme alterado.
“Código Civil”	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Cotas”	Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.
“Cotista”	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo.

“CRI”	Certificados de recebíveis imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.
“Custodiante”	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Início do Fundo”	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse.
“Debêntures Imobiliárias”	Debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Resolução CVM nº 175/22, conforme definidas no item 6.2(a) do Anexo ao Regulamento.
“Demais Prestadores de Serviços”	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora, em nome do Fundo, nos termos da cláusula 4ª do Anexo.
“Desenquadramento Passivo Involuntário”	Significa as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos neste Regulamento e na Resolução CVM nº 175/22, ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da Administradora e da Gestora, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais.
“Dia Útil”	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
“Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido”	Eventos definidos no item 10 do Anexo cuja ocorrência enseja a imediata verificação, pela Administradora, de se o Patrimônio Líquido está negativo.

“FIA Imobiliário”	Fundo de investimento em ações que invista exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário.
“FII”	Fundo de investimento imobiliários constituído nos termos do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.
“FIDC Imobiliário”	Fundo de investimento em direitos creditórios que tenha como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e que tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.
“FIP Imobiliário”	Fundo de investimento em participações que tenha como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável.
“Fundo”	CYRELA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.
“Gestora”	CY. CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 19.871, de 03 de junho de 2022, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, Andar 12, Sala 21, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04.538-906, inscrita no CNPJ sob o nº 18.596.891/0001-56, ou a sua sucessora a qualquer título.
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Imóveis”	Significa quaisquer imóveis, comerciais ou residenciais, de propriedade do Fundo, adquirido para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, incluindo aqueles eventualmente gravados com ônus reais na data de aquisição pelo Fundo que compõem ou poderão compor a carteira do Fundo.

“Instituições Financeiras Autorizadas”

Significa a Administradora ou qualquer instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil e que tenha *rating* em escala nacional, igual ou superior a “brA-” ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s.

“Investidores Autorizados”

É o público em geral, ou seja, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

“Lei nº 8.668/93”

É a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

“Outros Títulos Imobiliários”

Bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Resolução CVM nº 175/22, que integram ou podem integrar a carteira do Fundo.

“Patrimônio Líquido”

Patrimônio líquido da Classe.

“Período de Migração”

Tem o significado que lhe é atribuído no cláusula 2.1 do Anexo.

“Política de Investimento”

Política de investimento descrita na cláusula 6ª do Anexo.

“Regulamento”

O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo e os seus suplementos, caso haja.

“Resolução CVM 160”

Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

“Resolução CVM nº 175/22”	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.
“SPE Imobiliária”	Sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Resolução CVM nº 175/22.
“Taxa de Administração”	Remuneração devida nos termos do item 5.1.1 do Anexo.
“Taxa de Administração Global”	Remuneração devida nos termos do item 5.1 do Anexo.
“Taxa de Custódia”	Remuneração devida nos termos do item 5.1.2 do Anexo.
“Taxa de Distribuição Primária”	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
“Taxa Máxima de Distribuição”	Remuneração devida nos termos do item 5.8 do Anexo.
“Taxa de Gestão”	Remuneração devida nos termos do item 5.1.3 do Anexo.
“Taxa de Performance”	Remuneração devida nos termos do item 5.6 do Anexo.

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1 O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

2.2 O Fundo é constituído, inicialmente, com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas.

2.2.1 As disposições relativas à Classe encontram-se no Anexo.

2.2.2 O Fundo poderá emitir novas Classes, após o prazo previsto pela Resolução CVM nº 175/22 e no Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, sem a necessidade de realização de Assembleia e sem direito de preferência aos Cotistas, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, conforme decisão da Gestora, desde que observadas as seguintes condições:

- i. não sejam afetadas as características das Classes de Cotas já emitidas;
- ii. seja realizada a formalização do Anexo da nova Classe de Cotas, o qual será parte integrante do presente Regulamento e deverá conter, no mínimo, os requisitos constantes no presente Regulamento e na Resolução CVM nº 175/22;
- iii. não estar em curso qualquer evento de avaliação ou evento de liquidação em relação às demais Classes, conforme verificado pela Administradora: **(1)** não sanado; e/ou **(2)** em relação ao qual a Assembleia ainda não tenha se manifestado de forma definitiva no sentido de que: (a) o evento de avaliação configura um evento de liquidação; ou (b) devam ser iniciados os procedimentos de liquidação da Classe e/ou do Fundo, sem reversão posterior desta decisão; e
- iv. cumprimento do procedimento de subscrição e integralização das Cotas da nova Classe conforme definidos no presente Regulamento e no Anexo da nova Classe.

2.3 Na hipótese de emissão de novas Classes, este Regulamento deverá ser alterado, independentemente da Assembleia de Cotistas, para atender às disposições da Resolução CVM nº 175/22.

3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

3.1 O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início do Fundo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

4. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

4.1 A administração fiduciária do Fundo será realizada pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**

4.2 A gestão do Fundo será realizada pela **CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

5. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Obrigações da Administradora

5.1 A Administradora, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

5.2 Compete à Administradora, observado o disposto no Regulamento:

- (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
- (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (c) abrir e movimentar contas bancárias;
- (d) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (e) solicitar, se for o caso, mediante solicitação da GESTORA, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- (f) deliberar sobre 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 nº 175/22;
- (g) deliberar sobre as Emissões Autorizadas, nos termos deste Regulamento, mediante recomendação da Gestora;
- (h) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o Patrimônio Líquido, 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, em relação aos Ativos do Fundo que sejam ativos financeiros e Ativos de Liquidez;
- (i) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (1) não integram o ativo da Administradora;
 - (2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - (3) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - (5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

- (6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM;
- (j) 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 nº 175/22, quando for o caso;
- (k) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (l) custear as despesas de propaganda da Classe e, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (m) fiscalizar, com o auxílio da Gestora, o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe.

5.3 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora obriga-se a:

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (c) 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;
 - (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;
- (d) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

- (e) 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 nº 175/22;
- (f) 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 e da Classe;
- (g) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 17.4 abaixo;
- (h) observar as disposições do Regulamento;
- (i) cumprir as deliberações da Assembleia; e
- (j) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

5.4 A Administradora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Imóveis, sempre mediante recomendação da Gestora, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

5.5 A Gestora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos do Fundo, que não os Imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos demais Ativos do Fundo, que não os Imóveis, que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

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

Obrigações da Gestora

5.7 A gestão da carteira do Fundo será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, bem como auxílio e recomendação à Administradora no tocante aos Imóveis que venham a integrar e que integram a carteira do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

5.8 A Gestora detém amplos poderes para adquirir os ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe, exceto Imóveis, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

5.9 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora obriga-se a:

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (c) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;
- (d) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe;
- (e) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (f) observar as disposições do Regulamento;
- (g) cumprir as deliberações da Assembleia;
- (h) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (i) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos do Fundo, exceto Imóveis, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (j) auxiliar a Administradora na estratégia de investimento e desinvestimento em ativos que sejam Imóveis;
- (k) recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis;
- (l) gerir individualmente a carteira dos Ativos do Fundo, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento, exceto com relação aos Imóveis, em que as atribuições da Gestora serão limitadas à recomendação à Administradora a respeito do investimento ou desinvestimento;
- (m) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de

conflito de interesses, dos Ativos do Fundo existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, exceto Imóveis, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

- (n) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (o) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (p) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (q) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos do Fundo e optar **(1)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(2)** de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (r) votar, se aplicável, nas assembleias gerais, e/ou em sede de qualquer outro mecanismo análogo para tomada de decisões, dos Ativos do Fundo, conforme sua respectiva Política de Voto;
- (s) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- (t) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem, direta ou indiretamente, Ativos da Classe; e
- (u) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas.
- (v) enviar à ADMINISTRADORA proposta para novas emissões de Cotas;
- (w) na hipótese de emissão adicional de Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas, recomendar à Assembleia o preço de emissão das Cotas, desde que tal emissão adicional tenha sido previamente autorizada por meio de Assembleia, na forma deste Regulamento;
- (x) acompanhar e tomar providências para a execução das eventuais garantias reais imobiliárias dos Ativos;
- (y) negociar e aprovar o preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Ativos;
- (z) deliberar sobre a constituição de eventual reserva de contingências;

- (aa) conforme o caso, analisar os laudos de avaliação dos Imóveis e/ou das garantias reais imobiliárias que garantem os Ativos-Alvo; e
- (bb) participar de todas as Assembleias, sejam elas ordinárias ou extraordinárias.

Vedações

5.10 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, direta ou indiretamente, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

- (a) receber depósito em conta corrente;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM nº 175/22 e por este Regulamento;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;
- (d) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;
- (e) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (f) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e
- (g) praticar qualquer ato de liberalidade.

5.11 Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

- (a) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (c) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultora Especializada; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; **(3)** a Classe e o representante de cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;
- (d) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (e) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

- (f) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (g) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio FUNDO; e
- (h) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

5.11.1 A vedação prevista no item (d), acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

5.11.3 A Gestora poderá contrair empréstimos, em nome de uma Classe, para fazer frente ao inadimplemento de qualquer Cotista que deixe de integralizar as Cotas por ele subscritas, observado o disposto no artigo 113, V, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

5.12 É vedado à Gestora e à Consultoria Especializada receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso da Consultoria Especializada, na sugestão de investimento.

5.13 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultora Especializada dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

5.13.1 As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou Consultora Especializada ou de pessoas a elas ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou Consultora Especializada ou pessoas a elas ligadas;

- (c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou Consultora Especializada uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (d) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e
- (e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora ou Consultora Especializada ou pessoas a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

5.13.2 Consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, Gestora ou Consultora Especializada, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, Gestora ou Consultora Especializada, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, Gestora ou Consultora Especializada, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos (a) e (b), acima.

5.13.3 Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou à Consultoria especializada.

Responsabilidades

5.14 A Administradora, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços responderão perante a CVM, os 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 dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e da cláusula 4ª do Anexo.

5.14.1 Para fins do item 5.13 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas **(a)** na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(b)** no Regulamento, incluindo o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices; e **(c)** nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

6. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

6.1 A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

6.1.1 Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no item 11.3.1 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.

6.2 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

6.2.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia prevista no *caput*, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

6.2.2 No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que:

- (a) a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituída, observado o prazo estabelecido acima; e
- (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos do Fundo, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

6.2.3 Aplica-se o disposto no item 6.2.2 (b), acima, mesmo quando a Assembleia 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, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

6.2.4 No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 6.2 acima.

6.2.5 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 6.2 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.

6.2.6 Nas hipóteses referidas no item 6.2.2, acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia 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.

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

6.3 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.

6.4 Caso a Assembleia referida no item 6.2 acima 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 para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

6.4.1 Se **(a)** a Assembleia prevista no item 6.5, 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 6.2.2, 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.

6.5 Se a Assembleia 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 BACEN deve nomear uma instituição para processar a liquidação do fundo.

6.6 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 nº 175/22, 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.

6.7 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 para deliberar sobre **(a)** a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou **(b)** a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

6.8 Na hipótese de destituição da Gestora, sem Justa Causa, o Fundo, representado pela Administradora, deverá enviar notificação por escrito e justificada pela Administradora à Gestora nesse sentido, com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que a Gestora receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, observado o período de aviso prévio acima estabelecido, calculada pro rata temporis até a data em que exercer suas funções, e paga nos termos da cláusula 5.9 do Anexo à este Regulamento.

6.9 Para fins de pagamento dos valores devidos à Gestora, durante os 180 (cento e oitenta) dias de aviso prévio, será considerado, em qualquer cenário, o valor original da remuneração da Gestora devida nos termos da cláusula 14.2 deste Regulamento (“Remuneração da Gestora”).

6.10 Além do pagamento da Remuneração da Gestora, as quais serão calculadas e pagas de forma pro rata até a efetiva substituição da Gestora, durante o período de aviso prévio, será também devida à Gestora uma remuneração extraordinária em virtude da rescisão sem Justa Causa equivalente à soma de (a) 36 (trinta e seis) meses do valor da Remuneração da Gestora; e (b) a proporção da Taxa de Performance que lhe seria devida nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão, caso o Fundo fosse liquidado no Dia Útil imediatamente anterior à data de destituição (“Remuneração Extraordinária da Gestora”). A Remuneração Extraordinária da Gestora será apurada (1) no mês imediatamente anterior ao do envio da notificação pelo Fundo, representado pela Administradora, no que se refere à Remuneração da Gestora; e (2) no que se refere à Taxa de Performance, avaliação dos ativos integrantes da Carteira, às despesas do Fundo, com data base no último Dia Útil do mês anterior à data da destituição ou substituição sem Justa Causa da Gestora, considerando o valor líquido que seria recebido pelo Fundo em eventual alienação dos seus ativos, sendo a Remuneração Extraordinária da Gestora paga diretamente pelo Fundo e incluída na Taxa de Administração nos termos do Regulamento. A avaliação acima referida será realizada da seguinte maneira: (i) para os Ativos do Fundo que sejam imóveis ou SPE, deverá ser realizada por, no mínimo, duas empresas avaliadoras independentes, devendo uma ser indicada pela Gestora e uma pela Administradora, sendo que o valor a ser utilizado será a média aritmética dos valores calculados por cada uma das empresas. Se os resultados das avaliações realizadas pelas empresas acima referidas

diferirem em mais de 10% (dez por cento), considerando o cálculo do resultado maior como denominador e o menor como numerador, será contratada uma terceira empresa avaliadora, indicada pela Gestora, e o valor a ser utilizado será a média aritmética das três avaliações; e (ii) para os Ativos que sejam títulos e valores mobiliários e para os Ativos Financeiros, será considerado o valor de mercado dos referidos ativos no Dia Útil imediatamente anterior à data da destituição e/ou substituição da Gestora.

6.11 Para fins deste Regulamento, considerar-se-á “Justa Causa”: (i) conforme determinado por sentença arbitral final ou sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações pela Gestora: fraude, e/ou dolo e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, e do contrato formalizado entre o Fundo e a Gestora e/ou legislação, regulamentação e/ou autorregulamentação aplicáveis; (ii) descredenciamento pela CVM como administrador profissional de carteiras de valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”; (iii) condenação da Gestora em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iv) impedimento da Gestora de exercer, permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (v) requerimento de falência pela própria Gestora; ou (vi) decretação de falência, ou protocolo de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora.

6.12 A Remuneração Extraordinária da Gestora, caso devida, será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição à Gestora (“Nova Taxa de Gestão/Consultoria”); e/ou: (ii) caso a Nova Taxa de Gestão/Consultoria não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Indenização da Gestora, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à CBR, caso esta não houvesse sido destituída, subtraída a Nova Taxa de Gestão/Consultoria - sendo certo, desse modo, que a Indenização da Gestora não implicará: (a) em redução da remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor ou consultor especializado, conforme o caso; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

6.13 Não será devida nenhuma indenização ou pagamento à Gestora no caso de destituição por Justa Causa, independentemente de quórum de aprovação na Assembleia que deliberar pela sua destituição.

7. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

7.1. A contratação dos Demais Prestadores de Serviços, pela Administradora e/ou pela Gestora observará o disposto no Anexo referente à Classe.

8. ENCARGOS

8.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/22;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia ou de acordo com um devedor;
- (g) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas incorridos em defesa dos interesses do Fundo e da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos integrantes da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Fundo ou da Classe no exercício de suas respectivas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (j) despesas com a realização da Assembleia;
- (k) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação da Classe;
- (l) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira da Classe;
- (m) despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira da Classe;

- (n) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (o) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (p) Taxa de Performance, se houver;
- (q) na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, na Taxa de Gestão ou na Taxa de Performance, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, montantes devidos aos fundos investidores;
- (r) Taxa Máxima de Distribuição;
- (s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
- (t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e do Regulamento;
- (u) despesas com a contratação da Agência Classificadora de Risco, se houver;
- (v) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja Cotista, se for o caso;
- (w) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:
 - (1) empresa de 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 do Fundo;
 - (2) 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;
 - (3) formador de mercado para as Cotas.
- (x) Taxa de Custódia devida ao Custodiante;
- (y) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (z) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e

- (aa) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

8.1.1 Qualquer despesa não prevista no item 8.1 acima como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

8.2 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.

9. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS

9.1 A apuração do valor dos Ativos do Fundo é de responsabilidade da Administradora, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

9.1.1 O critério de apreçamento dos Ativos do Fundo, exceto Imóveis e Ativos de Liquidez é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante, observada a regulamentação aplicável.

9.2 No caso de Imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora ou por outra empresa especializada.

9.3 As provisões e as perdas relativas aos Ativos integrantes da carteira da Classe serão calculadas pela Administradora, de acordo com a regulamentação vigente.

9.4 O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos do Fundo e dos Ativos de Liquidez do Fundo, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável.

10. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

10.1 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, conforme orientações a serem encaminhadas pela Gestora, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

10.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade

fiduciária, previstas no item 5.2(i), acima, deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

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

10.4 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

11.1 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 do item 14.2 abaixo.

11.1.1 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 nº 175/22; e **(b)** convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

11.1.2 Se, após a adoção das medidas previstas no item 11.1 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 11.1.1 acima será facultativa.

11.1.3 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima, 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 cláusula 10, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

11.1.4 Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b), acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia 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 11.1.5 abaixo.

11.1.5 Na Assembleia prevista no item 11.1.1(b) acima, 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 nº 175/22: **(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.

11.1.6 A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia mencionada no item 11.1.1(b) acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

11.1.7 Se a Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item 11.1.5 acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

11.2 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.

11.3 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo.

11.3.1 Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora conforme o item 6.1.1 acima, 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.

11.4 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá **(a)** divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo; e **(b)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

12. ASSEMBLEIA

12.1 É de competência privativa da Assembleia:

- (a) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;
- (b) deliberar sobre a substituição da Administradora ou da Gestora;
- (c) exceto até o limite de Capital Autorizado, aprovar a emissão de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- (d) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial ou a transformação;
- (e) deliberar sobre a liquidação ou dissolução da Classe;
- (f) alterar o Regulamento, exceto nas demais hipóteses previstas neste item 12.1;
- (g) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;
- (h) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas no item 11.1.5 acima;
- (i) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (j) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, observado ainda o Prazo de Migração;
- (k) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (l) eleição e destituição de representante dos Cotistas, nos termos desde Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (m) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e
- (n) deliberar sobre a alteração da Taxa Máxima de Distribuição;
- (o) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à da Taxa de Performance e à Taxa de Gestão;

- (p) deliberação sobre a amortização extraordinária de Cotas, conforme previsto neste Regulamento;
- (q) alteração do Prazo de Duração do Fundo e/ou da Classe; e
- (r) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, Gestora, consultora especializada ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado.

12.1.1 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: **(a)** necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; **(b)** necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(c)** redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa Máxima de Distribuição, ou da Taxa de Performance.

12.1.2 As alterações referidas nos itens 12.1.1(a) e (b) acima deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no item 12.1.1(c) acima deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

12.2 A convocação da Assembleia deverá ser feita pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

12.3 Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante de Cotistas, poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da Assembleia para deliberar sobre ordem do dia de interesse da Classe ou da comunhão de Cotistas.

12.3.1 O pedido de convocação da Assembleia pela Gestora, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo representante de Cotistas será dirigido à Administradora, que, por sua vez, deverá convocar a Assembleia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

12.3.2 A convocação da Assembleia deverá ser encaminhada pela Administradora a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

12.3.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 12.17 abaixo. A convocação da Assembleia deverá enumerar expressamente, na ordem do dia, todas as

matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia.

12.4 A primeira convocação da Assembleia deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

12.4.1 Para efeito do disposto no *caput*, admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

12.5 A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

12.6 A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

12.6.1 Nas Assembleias ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, da mesma norma devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

12.6.2 Sempre que a Assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o *caput* incluem:

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

12.7 Por ocasião da Assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

12.7.1 O pedido de que trata o *caput* deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.

12.7.2 O percentual de que trata o *caput* deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

12.7.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos no item 12.6, acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 12.7.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

12.8 A Assembleia será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista.

12.9 Todas as decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 12.10, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia.

12.10 As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (d), (e), (f), (k), (m) e (o) do item 12.1, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotas que representem:

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

12.10.1 Os percentuais de que trata o item 12.10, acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

12.11 O pedido de representação em Assembleia, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os cotistas.

12.12 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no item 12.11(a), acima.

12.12.1 Ao receber a solicitação de que trata o *caput*, a Administradora deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

12.12.2 Nas hipóteses do *caput*, a Administradora pode exigir:

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

12.12.3 É vedado à Administradora do Fundo:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 12.12, acima;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 12.12.2, acima.

12.13 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe afetada.

12.14 O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da respectiva Classe.

12.15 Somente poderão votar na Assembleia, os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.16 Ressalvado o disposto nos itens 12.16.1 e 12.16.2 abaixo, não poderão votar na Assembleia **(a)** os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(b)** os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(c)** as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

12.16.1 A vedação de que trata o item 12.16 acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 12.16(a) a (e) acima; ou **(b)** houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora.

12.16.2 A vedação de que trata o item 12.16 acima também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

12.16.3 Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o item 12.16 (d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

12.17 A Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico.

12.17.1 A Administradora deverá tomar as medidas para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação dos Cotistas.

12.17.2 Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora com, no mínimo, até a data de realização da Assembleia.

12.18 As deliberações da Assembleia poderão, ainda, ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

12.18.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos da cláusula 13 do Anexo, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

12.19 O resumo das decisões da Assembleia deverá ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data da sua realização.

12.20 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM nº 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

12.21 Aplicam-se à assembleia especial de cotistas, quando houver, às disposições previstas neste Capítulo XII do Regulamento quanto às assembleias gerais de cotistas.

13. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

13.1 A Assembleia pode eleger até 2 (dois) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

13.1.1 A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

13.1.2 Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas devem ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

13.1.3 A função de representante dos cotistas é indelegável.

13.2 Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (a) ser Cotista;
- (b) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com a Classe; e
- (f) não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

13.2.1 Cabe ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

13.3 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (a) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:
 - (1) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
 - (2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
 - (3) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
 - (4) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;

- (5) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (6) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de cotas de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; **(iv)** opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e **(v)** exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

13.4 A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata o item 13.3(b)(6)(iv), acima.

13.5 O representante de Cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

13.6 Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item 13.3(b)(6)(iv), acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à referida Resolução.

13.7 O representante de Cotistas deve comparecer às Assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

13.7.1 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

13.8 O representante de cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas.

13.8.1 O representante de Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

14. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

14.1 As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe deverão ser divulgadas nas páginas da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis para os Cotistas.

14.1.1 A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.2 A Administradora será obrigada a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. A Gestora e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

14.2.1 Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar ou manter as Cotas.

14.2.2 Qualquer fato relevante deverá ser **(a)** comunicado a todos os Cotistas; **(b)** informado à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(c)** divulgado na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(d)** mantido nas páginas da Administradora, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

14.2.3 São exemplos de fatos potencialmente relevantes **(a)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas; **(b)** observado o disposto no Anexo, a contratação de formador de mercado e o término da prestação de tal serviço; **(c)** observado o disposto no Anexo, a contratação da Agência Classificadora de Risco e o término da prestação de tal serviço; **(d)** observado o disposto no Anexo, a mudança na classificação de risco atribuída às Cotas, se houver; **(e)** a substituição da Administradora ou da Gestora; **(f)** a fusão, a incorporação, a cisão ou a transformação da Classe; **(g)** a alteração do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(h)** o cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; **(i)** a emissão de novas Cotas; **(j)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; **(k)** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(l)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(m)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e

(n) a venda ou locação dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

14.3 Ressalvado o disposto no item 14.3.1, abaixo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

14.3.1 A Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

14.4 A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM nº 175/22;
- (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM nº 175/22;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - (1) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
 - (2) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22;
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia; e
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia.

14.4.1 A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K, mencionado no item (c)(2), acima, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

14.5 A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

- (a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia extraordinária;
- (c) fatos relevantes;
- (d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da referida norma, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- (e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia extraordinária; e
- (f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

14.6 No caso de Classes não listadas em mercado organizado de valores mobiliários e que sejam, cumulativamente, exclusivas, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, a divulgação das avaliações de que trata o item 14.5(d), acima, é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas quando requeridas.

14.7 As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser elaboradas e divulgadas de acordo com as regras específicas editadas pela CVM.

14.7.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

14.7.2 O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em 30 de junho de cada ano.

14.7.3 As demonstrações contábeis do Fundo serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

15. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

15.1 A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

15.2 A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteados pela lealdade

de em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

15.3 A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

15.4 Sem prejuízo do disposto no item 15.5. abaixo, a Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

15.4.1 A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://cy.capital/compliance>.

15.5 O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de Ativos da carteira do Fundo que contemplem direito de voto.

15.5.1 Não obstante o acima definido e observado o disposto na cláusula 15.2 acima, a Gestora acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da Política de Investimento, relevante o tema a ser discutido e votado, a Gestora, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

15.6 A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

16. TRIBUTAÇÃO

16.1 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará 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 em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, a Administradora envidará melhores esforços para que **(a)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(b)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

16.2 Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que **(a)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(b)** 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; **(c)** um conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas Cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(d)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

16.2.1 Para efeito do disposto no item 16.2 acima, consideram-se pessoas ligadas ao Cotista:

- (1) pessoa física:
 - (a) os seus parentes até o segundo grau; e
 - (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau; e
- (2) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

16.3 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.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1 Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis. Para fins de clareza, o Fundo opera normalmente durante feriados estaduais ou municipais, desde que sejam Dias Úteis, inclusive para fins de apuração do valor das Cotas e de realização da integralização, da amortização e do resgate das Cotas.

17.2 Todas as obrigações previstas no Regulamento, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil serão cumpridas no Dia Útil imediatamente subsequente, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.

17.3 Todos os prazos previstos no Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

17.4 A Administradora disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone 0800- 7750500, do e-mail pci@bancodaycoval.com.br e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

18. FORO

18.1 Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do Regulamento.

**ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO
REGULAMENTO DO
CYRELA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII de Responsabilidade Limitada.

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos na cláusula 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

1.1 A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos da cláusula 10 do presente Anexo.

2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

2.1 A Classe terá prazo de duração indeterminado, observado que, caso não ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano após a data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão (“Período de Migração”), a Classe deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Período de Migração para a liquidação da Classe.

2.2 A decisão de listar o FUNDO e admitir suas Cotas à negociação na B3 será de competência exclusiva da GESTORA, independentemente de prévia autorização da Assembleia.

3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1 As Cotas serão destinadas exclusivamente aos Investidores Autorizados.

4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Demaís Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo

4.1 A Administradora deverá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (b) escrituração das Cotas; e
- (c) auditoria independente.

4.2 A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- (d) distribuição primária de cotas;
- (e) Consultoria Especializada;
- (f) 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; e
- (g) formador de mercado para as Cotas, observado, se for o caso, o disposto no item 12.1(p), acima.

4.2.1 Os serviços mencionados nos itens 7.2(a) a 7.2(d), acima, são de contratação facultativa. Os serviços mencionados nos itens 7.2(e) e 7.2(f), acima, são obrigatórios, devendo ser prestados diretamente pela Administradora, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, sem prejuízo da responsabilidade da Administradora e da responsabilidade do seu diretor responsável nomeado nos termos da regulamentação aplicável.

4.2.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis, conforme mencionado no item 7.2(c), acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

4.2.3 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

18.2 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, 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.

4.3 A Gestora poderá contratar, em nome de cada Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (a) intermediação de operações para a carteira da Classe;
- (b) classificação de risco das Cotas; e
- (c) cogestão da carteira da Classe.

4.3.1 A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome de cada 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.

Custodiante

4.4 A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Escriturador

4.5 A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

Auditor Independente

4.6 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis do Fundo, respeitado o disposto no item 14.6 da parte geral do Regulamento.

Distribuidores

4.7 A distribuição pública das Cotas deverá ser realizada por distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO, TAXA DE PERFORMANCE, TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO E OUTRAS TAXAS

5.1 Será devida pela Classe uma Taxa de Administração Global equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (observado o disposto no item 5.1.5 abaixo), pelos serviços de administração do Fundo, gestão da Carteira, custódia e controladoria de ativos e passivos

do Fundo e escrituração de Cotas do Fundo, conforme segregado abaixo (“**Taxa de Administração Global**”).

- 5.1.1. Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, será devida pela Classe, ao Administrador, uma Taxa de Administração correspondente ao percentual descrito na tabela abaixo, ao ano, com mínimo mensal de R\$9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre o Patrimônio Líquido (“**Taxa de Administração**”):

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa de Administração	
	% a.a.	Mínimo Mensal
Até R\$250.000.000,00	0,08%	R\$9.500,00
Acima de R\$250.000.000,00	0,06%	R\$9.500,00

- 5.1.2. Será devida pela Classe ao Custodiante uma Taxa de Custódia pela prestação dos serviços de custódia de Ativos Financeiros, correspondente ao percentual de 0,03% a.a. (zero virgula três por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais) (“**Taxa de Custódia**”), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.
- 5.1.3. Ao Gestor será devida a diferença entre a Taxa de Administração Global e o valor pago pela Classe, ao Administrador, a título de Taxa de Administração e Taxa de Custódia (“**Taxa de Gestão**”).
- 5.1.4. Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 5.1.1 e 5.1.2 acima, a Administradora fará jus ao seguinte : (A) no período compreendido entre o 1º (primeiro) e o 6º (sexto) mês (inclusive) contados do início do funcionamento do Fundo, (A.i) o valor fixo mensal de R\$8.000,00 (oito mil reais) a título de Taxa de Administração, independentemente do Patrimônio Líquido do Fundo; e (A.ii) o valor fixo mensal de R\$2.000,00 (dois mil reais) a título de Taxa de Custódia, independentemente do Patrimônio Líquido do Fundo; e (B) a partir do 7º (sétimo) mês (inclusive) contado do início do funcionamento do Fundo, os valores descritos nas cláusulas 5.1.1 e 5.1.2 acima, conforme resumido abaixo:

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa de Administração		Custódia/Controladoria	
Período compreendido entre o 1º (primeiro) e o 6º (sexto) mês (inclusive) contados do início do funcionamento do Fundo				
	% a.a.	Mínimo Mensal	% a.a.	Mínimo Mensal
Até R\$250.000.000,00	0,08%	R\$9.500,00	0,03%	R\$3.000,00
Acima de R\$250.000.000,00	0,06%	R\$9.500,00	0,03%	R\$3.000,00
A partir do 7º (sétimo) mês (inclusive) contado do início do funcionamento do Fundo				
	Taxa de Administração (Mínimo Mensal Fixo)		Custódia/Controladoria	
Independentement e do Patrimônio Líquido	R\$8.000,00		R\$2.000,00	

5.1.5. Para fins do cálculo da Taxa de Administração, da Taxa de Custódia e da Taxa de Gestão, nos termos do art. 33 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, os percentuais serão calculados sobre: a) o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo.

5.2 A Taxa de Administração, a Taxa de Custódia e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento da Taxa de Administração, Taxa de Custódia e da Taxa de Gestão devidos no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo.

5.3 A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo

Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

5.4 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

5.5 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem as taxas de administração e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no presente Anexo. Para fins deste item 5.7, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam **(a)** admitidas à negociação em mercado organizado; e **(b)** emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

5.6 Adicionalmente à Taxa de Gestão, a Gestora fará jus à Taxa de Performance, equivalente a uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas que exceder a soma aritmética de **(i)** 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado no mês anterior ao da apuração, **(ii)** a média aritmética do Yield IMA-B5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website, apurado com base no semestre anterior à data de apuração nos termos da cláusula 14.2.1 abaixo, e **(iii)** um *spread* de 1,00% (um por cento) ao ano, somatória essa calculada de forma pro-rata na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, calculada conforme a seguinte fórmula ("**Taxa de Performance**"):

$$TP = 0,20 * [VA * (LiCorrigido - benchmark)]$$

Onde,

TP = Taxa de Performance;

VA = valor total da integralização de Cotas do FUNDO, já deduzidas as despesas da Oferta;

Benchmark = Soma aritmética de (i) 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado no mês anterior ao da apuração (ii) a média aritmética do Yield IMA-B5, apurado com base o semestre anterior ao do da apuração, e (iii) 1,00% (um por cento) ao ano, o Benchmark será sempre calculado de forma pro-rata na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

LiCorrigido = somatório do quociente entre o total distribuído aos Cotistas no semestre e o valor total das Cotas integralizadas líquida dos custos da Oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance;

5.6.1 As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último Dia Útil dos meses de junho e dezembro, sendo certo que, para fins de atualização do benchmark, será considerado o último índice divulgado atualizado de forma pro rata até a data da apuração.

5.6.2 Caso ocorram novas emissões de Cotas, a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas e a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os VA de todas as possíveis tranches serão atualizados para o VA utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

5.6.3 Em caso de amortização do Fundo, o VA deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

5.6.4 A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde a última cobrança até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

5.6.5 A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no caput, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

5.6.6 Não há incidência de taxa de performance quando o valor patrimonial da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

5.7 No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora:

(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, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

5.8 Pela prestação dos serviços de distribuição pública das Cotas, a Classe pagará aos distribuidores a Taxa Máxima de Distribuição, equivalente a: a) em cada data de apuração da Taxa de Gestão (conforme definido no Regulamento), o valor equivalente a 30% (trinta por cento) da totalidade da Taxa de Administração Global devida pelo Fundo, sendo certo que tal valor, apesar de incidir sobre a Taxa de Administração Global devida pelo Fundo, será descontada da parcela da Taxa de Gestão devida exclusivamente à Gestora; e b) na mesma periodicidade prevista no Regulamento para a Taxa de Performance, o valor equivalente a 20% (vinte por cento) da Taxa de Performance devida à Gestora.

5.9 O Fundo não terá taxa de saída.

5.10 Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas. Poderá ser cobrada taxa de distribuição primária, necessária para o custeio, total ou parcial, dos custos da respectiva emissão, dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de Cotas, mediante definição, conforme aplicável, da Administradora em conjunto com a Gestora, no caso de uma Emissão Autorizada, ou da Assembleia, sendo revertidos ao Fundo todos os recursos oriundos da cobrança da taxa de distribuição primária.

6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1 A Classe tem como objetivo a obtenção de renda, e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: **(a)** Ativos-Alvo, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo; e **(b)** Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

6.2 A Classe deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos Alvo.

6.3. Conforme previsto neste Regulamento, a carteira do Fundo poderá ser composta por até 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo em Imóveis, situados exclusivamente no Brasil, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição pelo Fundo, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472/08, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição de referido Imóvel pelo Fundo. O laudo de avaliação do respectivo Imóvel será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

6.3.1. Os Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo poderão ser gravados com ônus reais.

6.4. As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez (“Ativos de Liquidez”):

- (i) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Resolução CVM nº 175/22, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- (ii) títulos de emissão do BACEN;
- (iii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB);
- (iv) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e
- (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

6.5. O Fundo deverá observar os limites de concentração por emissor previstos no Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175/22.

6.6. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos Alvo, conforme aplicável, adquiridos ou subscritos pelo Fundo, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo quinto do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22.

6.7. Os resgates de recursos de investimentos em Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição e venda de Ativos que componham a carteira do Fundo; (c) investimentos em novos Ativos; (d) pagamento de rendimentos aos Cotistas; e (e) reinvestimento em outros Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa.

6.8. O objetivo do Fundo e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação da Assembleia, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.

6.9. A Administradora, conforme recomendação da Gestora, ou a própria Gestora, nos termos deste Regulamento, poderá, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos

objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros;
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (v) realizar operações classificadas como “day trade”, assim entendidas as operações que são iniciadas e finalizadas na mesma data.

6.10. É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento em relação à Administradora e à Gestora, aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos- Alvo e os Ativos de Liquidez.

6.11. Sem prejuízo do disposto na Política de Investimentos, a estratégia de cobrança de Ativos será realizada nos termos dos itens abaixo.

6.11.1. A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela Gestora, independentemente de aprovação em Assembleia, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do Fundo.

6.11.2. Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, nos casos de (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo; e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo Involuntário do Fundo. Nessas hipóteses, a Administradora e a Gestora, conforme previsto na legislação aplicável, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do Fundo, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente.

6.11.3. A Administradora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o

reenquadramento da carteira no Fundo no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos da legislação aplicável.

6.12. A Gestora terá 180 (cento e oitenta) dias a contar do encerramento de cada distribuição de Cotas, para enquadrar a carteira do Fundo à Política de Investimentos disposta na presente cláusula.

6.12.1 Caso, após o período de 180 (cento e oitenta) dias descrito na cláusula 4.10 acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos descrita na presente cláusula 4, a Gestora deverá comunicar à Administradora para que esta convoque uma Assembleia para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos.

6.13. Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista neste Anexo, 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. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme descritos na cláusula 8ª do presente Anexo.

6.14. A Gestora deverá observar o disposto na Seção VII da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, com a produção de efeitos completos a partir de 1º de janeiro de 2024 (“Início dos Efeitos”), para que o Fundo ou Classe gozem de seus efeitos. Caso, por qualquer motivo, as condições para Isenção do Imposto Sobre a Renda não sejam observadas pela Gestora, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional e Comissão de Valores Mobiliários, não será possível assegurar a aplicação da Isenção do Imposto de Renda. O disposto nesta cláusula não se aplica aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

6.15. O investimento nas Cotas não conta com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

6.16. Conforme previsto nas “Regras e Procedimentos para o Exercício de Direito de Voto em Assembleias nº 02”, integrantes das diretrizes do Código de Administração de Recursos de Terceiros, da ANBIMA, **A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

6.16.1. A política de exercício de direito de voto da Gestora está disponível na página da Gestora na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <https://cy.capital/#fundos>.

7. FATORES DE RISCO

7.1 O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados nesta cláusula 7. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos, dos Imóveis e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

7.1.1 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.

7.2. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar **(i)** em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou **(ii)** liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

Adicionalmente, os Ativos de Liquidez do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora ou a Gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, **(i)** o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; **(ii)** a liquidação do Fundo; ou, ainda, **(iii)** caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

7.3. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência

de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

7.4. Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos-Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais para arcar com compromissos do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

7.5. Risco de mercado das Cotas do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

7.6. Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto Definitivo

O Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos-Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto Definitivo.

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo do Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

7.7. Riscos institucionais

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

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

7.8. Riscos tributários

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779”) estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que **(i)** distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como 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. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos 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, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal **(i)** será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e **(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. 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, e/ou **(ii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. 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.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo imposto de renda sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento), entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

7.9. 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, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de uma eventual reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. 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 negativamente 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.

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

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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

7.10. Risco de mercado dos Ativos-Alvo do Fundo

Os Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos-Alvo que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

7.11. Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo

O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor

de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

7.12. Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pelo Fundo poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; **(vii)** atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; **(viii)** aumento dos custos de construção; **(ix)** lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; **(x)** flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; **(xi)** risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; **(xii)** risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; **(xiii)** riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; **(xiv)** riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

7.13. Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o cronograma estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcela do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

7.14. Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplimento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

7.15. Riscos variados associados aos Ativos

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

das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

7.16. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

7.17. Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

7.18. Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos valores mobiliários (especialmente CRI) cujo valor e/ou a rentabilidade esteja atrelada à renda gerada por imóveis que sejam alugados ou arrendados. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno dos valores mobiliários investidos pelo Fundo impactando, consequentemente, o Fundo e seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

7.19. Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os Ativos-Alvo componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio7.20. Risco de ausência de proposta vinculante para o *pipeline* indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos-Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante no Prospecto Definitivo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

7.21. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

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

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de 61espec de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em 61espect aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito 61espect, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*”. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o

pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com 62espect às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o 62espective Ativo integrante do patrimônio do fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

7.22. Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

7.23. Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos-Alvo, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

7.24. 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 nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada. 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 por Ações”) 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 até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

7.25. Riscos jurídicos

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

7.26. 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, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos-Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos-Alvo.

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, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

7.28. Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

7.29. Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos-Alvo 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.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

7.30. Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, de forma que os Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores, serão cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, os referidos valores serão devolvidos com base no Preço de Subscrição, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

7.31. Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

7.32. Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

7.34. Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a 66ignif decorrentes de: **(i)** legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento 66ignifica e/ou autorização 66ignifica para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis 66ignif à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor o 66ignifica do Fundo, conforme previsto no Regulamento; **(iii)** ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(iv)** consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos imóveis e/ou dos títulos detidos

pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença 67ignifica é considerada infração 67ignificative67 e crime 67ignifica, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação 67ignifica, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira 67ignificative a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

7.35. Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

7.36. Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de Investimento

A Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) passará a vigorar em 2 de outubro de 2023, com a exceção de alguns dispositivos, cujo prazo de vigência será posterior.

Eventualmente, o Fundo poderá ter que se adequar às novas regras decorrentes da Resolução CVM 175, de forma que o Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, para se adequar a essas novas regras.

Dessa forma, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos à nova regulamentação, cujas alterações incluem, mas não se limitam, aos limites de concentração por modalidade de ativos, responsabilidade dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, entre outros. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.37. Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.38. Risco de restrição na negociação dos Ativos-Alvo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.39. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para

empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo. A ausência de Ativos-Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.40. Risco Operacional

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

A Gestora e a Administradora podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação da Gestora e da Administradora.

Adicionalmente, a capacidade da Gestora e da Administradora de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro da Gestora e da Administradora, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pela Gestora e pela Administradora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.41. Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.42. Risco de 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 70uorum70ei do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de 70uorum70eia geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de 70uorum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.43. Risco relativo ao investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.44. Risco relativo a eventual substituição da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.45. Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.46. Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.47. Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: **(i)** a Administradora e/ou Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; **(iii)** empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(v)** 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 procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas 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 por Ações, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens “(i)” a “(v)” acima, 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. Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de

aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.48. Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem qualquer limitação em 72nvesti ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado 72nvest de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem 72nvestimen eventuais Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação da Oferta e ordens de 72nvestimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(i)** reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e **(ii)** prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o 72nvestimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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 preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.50. Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na Data de Liquidação, os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores ou Cotistas incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.51. Risco de liquidação antecipada do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado (“Prazo de Duração”), observado que, caso não ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano após a data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão (“Período de Migração”), o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Período de Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos na Cláusula 21 do Regulamento.

Em razão da hipótese de liquidação antecipada do Fundo prevista acima, ou na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos-Alvo e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil. Nesse caso: **(i)** o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; **(ii)** a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.52. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos de Liquidez estabelecidos na Instrução CVM 555, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas

Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira do Fundo, uma vez que o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.54. Riscos do uso de derivativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.55. Risco 74mpactor à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a 74mpactor74ve de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão 74mpactor negativamente o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.56. Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência, constituída nos termos do Regulamento para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo, se houver, não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com referidas despesas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos-Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de 74perações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.57. Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor de capital autorizado previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em assembleia geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.58. Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.59. Risco relativo à forma de constituição do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.60. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.61. Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.62. Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de 76peracional76 pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do 76perac dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de 76perac vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho 76peracional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.63. Risco de desapropriação

De acordo com o 76nvesti legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de 76nvestimento detidos pelo Fundo ou excepcionalmente integrantes da sua carteira 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 do Fundo, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.64. Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o

patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.65. Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.66. Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e **(v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação 78uorum de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses, de acordo com o 78uorum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.67. Risco de discricionariedade pela Gestora e pela Administradora na tomada de decisões de Investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, ou ainda de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fatos que poderão gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos-Alvo, na manutenção dos Ativos-Alvo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos-Alvo, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.68. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada às Cotas e/ou aos títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.69. Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que **(i)** o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), **(ii)** o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, **(iii)** o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.70. Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída predominantemente por Ativos-Alvo, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio do Fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.71. Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.72. A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.73. Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.74. As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver.

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pelo administrador do Fundo.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.75. Risco de aporte de recursos adicionais

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

7.76. Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja superior ao montante total de Cotas destinado à Oferta Não Institucional (inicialmente 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta, considerando a faculdade de referido percentual ser aumentado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, nos termos do Prospecto), podendo considerar, inclusive, eventuais Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitida, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Termos de Aceitação da Oferta, considerando o momento de apresentação do Termo de Aceitação da Oferta pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

8. COTAS

Características gerais das Cotas

8.1 As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características neste Anexo. A Classe não será dividida em subclasses.

8.2 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto a instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas (“Escriturador”) ou o distribuidor “por conta e ordem”, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo e, adicionalmente, com relação as Cotas que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, será expedido extrato em nome do cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cotas.

8.2.1 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 boletim de subscrição. 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, observadas as disposições da cláusula 10 da parte geral do Regulamento.

8.2.2 A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias.

8.2.3 Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

8.2.4 Independentemente da data de integralização, as Cotas integralizadas terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos e amortizações, caso aplicável.

8.2.5 De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

8.2.6 Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrado pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado. As Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do 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, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

8.2.7 O titular de Cotas:

a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

8.2.8 Ao término da subscrição e integralização das Cotas da Primeira Emissão, o patrimônio líquido do Fundo será aquele resultante das integralizações das Cotas pelos Cotistas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

8.3 As ofertas públicas de Cotas se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia ou em ato da Administradora, conforme aplicável, e no documento de aceitação da Oferta, caso aplicável.

8.3.1. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará documento de aceitação da Oferta, caso aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelos distribuidores, instituições autorizadas a processar a subscrição e integralização das Cotas.

8.3.2. O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

8.3.3. Durante a fase de distribuição da oferta pública das Cotas, estará disponível ao investidor exemplares deste Regulamento e do Prospecto Definitivo da oferta das Cotas, caso aplicável, devendo o subscritor declarar ciência:

(i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objetivo do Fundo e à Política de Investimentos, e

(ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, da Taxa de Administração devida, da Taxa de Performance devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo.

8.3.4. As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas ou investimentos temporários, calculados “pro rata temporis”, a partir da data de sua integralização, conforme venha a ser definido nos documentos da oferta da respectiva nova emissão de Cotas do Fundo. A primeira distribuição de rendimentos, caso disponíveis, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão, e as demais conforme a política de distribuição de resultados descrita na presente cláusula 10 abaixo.

8.4 Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

(i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

(ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento)

do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, 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 pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

8.4.1. A Administradora não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos (i) e (ii) da cláusula 7.2 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

8.5 Na medida em que a Gestora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, seja para a captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do Fundo, ou para a aquisição e/ou subscrição de Ativos-Alvo, a Administradora poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472/08, conforme recomendação da Gestora, aprovar novas emissões de Cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da Administradora, conforme recomendação da Gestora, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia e de alteração deste Regulamento, que não se confundirão com as Cotas emitidas na Primeira Emissão de Cotas ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia, conforme o caso, sem prejuízo do disposto na cláusula 8.1.1 abaixo. A Administradora poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de Cotas, até o montante de Cotas e correspondente valor total de Emissão Autorizada, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante.

8.5.1. Nas futuras emissões de Cotas, será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e que estejam registrados perante o Escriturador na data de corte estabelecida nos documentos que aprovarem as novas emissões, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas no âmbito da Emissão Autorizada, na proporção do número de Cotas que possuírem, observado que:

(i) enquanto o Fundo não tenha suas Cotas listadas em ambiente de bolsa da B3, (i.1) o exercício do direito de preferência, caso operacionalmente viável, será realizado respeitando-se os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso; e (i.2) a cessão do direito de preferência, caso operacionalmente viável, poderá ser, à

exclusivo critério da Gestora, realizado respeitando-se os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, sendo que neste caso, o direito de preferência deverá ser exercido em prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis, contados da data a ser previamente informada aos titulares de Cotas pelos mesmos meios utilizados para divulgação de informações relativas ao Fundo; e

(ii) caso as Cotas do Fundo sejam registradas e listadas em ambiente de bolsa da B3, (ii.1) o exercício do direito de preferência será realizado respeitando-se os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, e (ii.2) a cessão do direito de preferência, caso operacionalmente viável, poderá ser, à exclusivo critério da Gestora, realizado respeitando-se os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, sendo que neste caso, o direito de preferência deverá ser exercido em prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis, contados da data a ser previamente informada aos titulares de Cotas pelos mesmos meios utilizados para divulgação de informações relativas ao Fundo.

8.5.2. Para os fins do disposto nesta cláusula 8.1, “termos e condições” significa, entre outros, a possibilidade ou não de haver subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, bem como os procedimentos e prazos referentes ao direito de preferência, observado o previsto na cláusula 8.1.1.

8.5.3. Na hipótese de uma Emissão Autorizada, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Emissão Autorizada será fixado, preferencialmente, tendo como referência: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas em período a ser fixado quando da aprovação da Emissão Autorizada, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; observada, em qualquer um dos casos, a possibilidade de aplicação de acréscimos ou descontos.

8.5.4. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, seja no todo ou em parte, desde que operacionalmente viável, observado o previsto na cláusula 8.1.1. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos deste Regulamento.

8.5.5. No caso de emissão adicional além dos limites previstos para uma Emissão Autorizada, por proposta da Administradora e/ou da Gestora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão disposta na cláusula 6.1 deste Regulamento, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(i) o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de

rentabilidade do Fundo, ou ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas; observada, em qualquer um dos casos, a possibilidade de aplicação de acréscimos ou descontos;

(ii) sem prejuízo do previsto na cláusula 8.1.1, na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, desde que operacionalmente viável, observados os procedimentos operacionais da instituição escrituradora das Cotas e/ou da B3, conforme o caso;

(iii) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

(iv) observado o inciso (vii) abaixo, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição, conforme aplicável, os recursos financeiros do Fundo serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Ativos de Liquidez classificados como de renda fixa realizadas no período;

(v) se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia coincidir com um dia que não seja um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil;

(vi) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160; e

(vii) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

Recompra de Cotas

8.6 A Classe de Cotas poderá recomprar parte ou a totalidade das cotas desta Classe de Cotas, desde que obedeça às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela legislação aplicável, bem como pelas eventuais regras da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação (caso aplicável).

9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1 A Assembleia ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe a cláusula 17.1.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

9.2 O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período, caso exista, poderá, a critério da Administradora, considerando a orientação da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

9.3 O percentual mínimo a que se refere o artigo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

9.4 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos deste Regulamento, aqueles que sejam Cotistas ao final do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à respectiva data do pagamento de referidos valores.

9.5 Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos-Alvo; e (ii) de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos adquiridos e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

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

9.7 As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, em benefício de todos os Cotistas, de forma proporcional.

9.8 Os pagamentos de distribuição de rendimentos do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

10. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

10.1 Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas previstas na cláusula 11 da parte geral do Regulamento.

11. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

11.1 O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

11.2 São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia:

- a) caso todos os Ativos do Fundo tenham sido alienados antes do encerramento do Prazo de Duração; e/ou
- b) caso não ocorra o registro e listagem das Cotas do Fundo no ambiente de bolsa da B3 durante o Período de Migração, conforme disposto na cláusula 2.2 deste Regulamento.

11.3 No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, em até 90 (noventa) dias contados (a) da Assembleia que deliberar pela dissolução ou liquidação do Fundo, ou (b) do respectivo evento mencionado na cláusula 21.2 acima, no caso de liquidação antecipada do Fundo.

11.4 Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão ao disposto na Resolução CVM nº 175/22.

11.5 Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, a ser operacionalizado fora dos sistemas B3.

11.6 Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas, a ser operacionalizado fora dos sistemas da B3, mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora e a Gestora estarão desobrigadas em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a Administradora autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta cláusula, serão observados ainda os seguintes procedimentos:

a) a Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os Cotistas elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de Ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente artigo, de maneira que tal

condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes, conforme previstas no Código Civil;

b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização de Cotas subscritas; e

c) a Administradora e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso (a) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil.

11.7 Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

11.8 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

11.9 Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

(i) no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere a cláusula 21.2, acompanhada do relatório do auditor independente.

11.10 O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da Gestora.

11.11 A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do Ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

11.12 Caso o Fundo efetue amortização de capital, os Cotistas deverão encaminhar cópia do documento de aceitação da Oferta (caso aplicável) ou as respectivas notas de negociação das Cotas à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

12. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

12.1 A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

12.1.1 As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM nº 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

1.1.1 Nas hipóteses em que a Resolução CVM nº 175/22 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora.

1.1.2 Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

1.1.3 Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM nº 175/22 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E FATO RELEVANTE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DO
CYRELA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII DE RESPONSABILIDADE
LIMITADA
CNPJ Nº 51.601.636/0001-20
("IDC")**

Pelo presente instrumento particular, o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **CYRELA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 51.601.636/0001-20 ("Fundo"), nos termos do seu regulamento, registrado na CVM ("Regulamento"), e conforme recomendação da **CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, sala 21, Itaim Bibi, CEP 04538-906, inscrita no CNPJ sob o nº 18.596.891/0001-56, devidamente autorizada à prestação de serviços de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.871, de 03 de junho de 2022 ("Gestora").

CONSIDERANDO QUE:

- a) O Regulamento do Fundo prevê a existência de Capital Autorizado de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), permitindo a realização de novas emissões de cotas sem a necessidade de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora deliberar sobre tais emissões mediante recomendação da Gestora, observados os limites e condições previstos no Regulamento do Fundo e da Resolução CVM nº 175; e
- b) Em 17 de agosto de 2023, foi aprovada a realização da 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe Única do Fundo, no montante total de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

A GESTORA, EM CONJUNTO COM O ADMINISTRADOR, RESOLVE APROVAR:

- 1. Aprovar a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas"), a qual será objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), do regulamento do Fundo e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Segunda Emissão" e "Oferta", respectivamente), com as seguintes características:

- (i) Número de Emissão: 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo.
- (ii) Número de Séries: Série única.
- (iii) **Montante Inicial da Oferta:** Inicialmente, R\$ 350.000.002,80 (trezentos e cinquenta milhões, dois reais e oitenta centavos) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo tal montante ser (i) aumentado em virtude da possibilidade de 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).
- (iv) **Quantidade de Novas Cotas:** Inicialmente, 35.714.286 (trinta e cinco milhões, setecentas e quatorze mil, duzentas e oitenta e seis) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude da possibilidade de emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
- (v) **Preço de Emissão:** o preço de emissão será de R\$ 9,80 (nove reais e oitenta centavos), com base no valor patrimonial das cotas do Fundo apurado em 15 de junho de 2026, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Preço de Emissão”).
- (vi) **Custo Unitário de Distribuição:** Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 0,34 (trinta e quatro centavos) por Nova Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Novas Cotas e que parte da comissão de coordenação e estruturação devida ao Coordenador Líder será arcada pela Gestora. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.
- (vii) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que subscrita a quantidade mínima de 5.102.041 (cinco milhões, cento e duas mil, quarenta e uma) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 50.000.001,80 (cinquenta milhões, um real e oitenta centavos), com base no Preço de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta” e Distribuição Parcial”, respectivamente), para a manutenção da Oferta. Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será facultado aos Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado), no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja a colocação (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de montante maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item (b) acima, o Investidor, ou cotista

que venha a exercer o Direito de Preferência, deverá indicar se pretende receber (a) a totalidade das Novas Cotas objeto do documento de aceitação ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso; ou (b) uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente colocadas e a quantidade de Novas Cotas originalmente ofertadas, que deverá necessariamente ser superior ao Montante Mínimo da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou do cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do documento de aceitação ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor ou Cotista que, ao formalizar seu documento de aceitação ou exercer o Direito de Preferência, tenha condicionado a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá o seu documento de aceitação ou exercício do Direito de Preferência cancelado automaticamente e, caso já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, sem juros ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos pelo Investidor ou pelo Cotista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, deverão efetuar a devolução do documento de aceitação da Oferta das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

- (viii) **Novas Cotas do Lote Adicional:** O Fundo poderá, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, até 8.928.571 (oito milhões, novecentas e vinte e oito mil, quinhentas e setenta e uma) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), o que corresponde a R\$ 87.499.995,80 (oitenta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e oitenta centavos) (“Lote Adicional”), que, somado à Quantidade Total de Novas Cotas da Oferta, totalizará 44.642.857 (quarenta e quatro milhões, seiscentas e quarenta e duas mil, oitocentas e cinquenta e sete) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), equivalente a R\$ 437.499.998,60 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e oito reais e sessenta centavos) sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão ou não das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido). As Novas Cotas do Lote

Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), sob a liderança do Coordenador Líder. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

- (ix) **Destinação de Recursos da Segunda Emissão:** Observada a política de investimento do Fundo descrita no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados a aquisição de Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento).
- (x) **Forma de Distribuição da Segunda Emissão:** A Oferta será submetida ao rito de registro automático de distribuição, conforme previsto no artigo 26, VII, alínea “(c)” da Resolução CVM 160;
- (xi) **Tipo de Distribuição:** Primária.
- (xii) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Módulo de Fundos (“FUNDOS21”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, aprovar a listagem das Novas Cotas em ambiente de bolsa, nos termos do item 2.1 do Anexo do Regulamento.

Direito de Preferência: Observado o disposto no Regulamento, será assegurado aos cotistas que possuam cotas emitidas pelo Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”) e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Novas Cotas, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas equivalente a 1,69896449338 (“Direito de Preferência”). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência, até o 2º (segundo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ou ao Coordenador Líder, sendo certo que os Cotistas que sejam clientes do Coordenador Líder deverão exercer o respectivo Direito de Preferência exclusivamente junto ao Coordenador Líder (“Período de Exercício do Direito de Preferência”) A quantidade máxima de Novas

Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador ou, ainda, caso o Cotista que, ao exercer o Direito de Preferência, desejar condicionar a sua adesão à Oferta no caso de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160 (“Direito de Preferência Condicionado”), este poderá manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) o Cotista deverá enviar uma via física do documento de aceitação da Oferta assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive); (iii) o Cotista deverá enviar o comprovante de integralização das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência ao Escriturador na Data de Liquidação, conforme os dados de contato previstos nos documentos da Oferta.

No exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder ou junto ao Escriturador, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos nos documentos da Oferta.

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

- (xiii) **Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Nova Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, não é permitido resgate de cotas de emissão do Fundo pelo Cotista.
- (xiv) **Prazo de Distribuição:** A subscrição das Novas Cotas deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério dos Coordenadores, em conjunto com a Administradora e a Gestora, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Montante Mínimo da Oferta, observado o disposto na Resolução CVM 175 (“Prazo de Distribuição”).
- (xv) **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores em geral, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
- (xvi) **Investimento Mínimo por Investidor:** A aplicação mínima por Cotista ou Investidor será correspondente a R\$ 1.009,40 (mil e nove reais e quarenta centavos), equivalente a 103 (cento e três) Novas Cotas (“Investimento Mínimo por Investidor”). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência. Não haverá limite máximo de aplicação nas Novas Cotas por Cotista ou Investidor.
- (xvii) **Taxa de Ingresso ou Saída:** Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta, observado que não haverá cobrança da taxa de distribuição primária no âmbito da oferta.
- (xviii) **Distribuidor:** A distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, das Novas Cotas será realizada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-78 (“Coordenador Líder”).
- (xix) **Participantes Especiais:** O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“Termo de Adesão”). Será de responsabilidade e exclusivo critério do Coordenador Líder definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais, bem como a efetivação do pagamento

(“Comissionamento dos Participantes Especiais”), nos termos do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição que vier a ser celebrada pelos Participantes Especiais, observado que o montante do Comissionamento dos Participantes Especiais, do Coordenador Líder estará limitado ao montante da remuneração devida ao Coordenador Líder. As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício do Lote Adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

(xx) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

2. Aprovar a contratação do Coordenador Líder, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora, sob o regime de melhores esforços de colocação, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas juntos aos investidores da Oferta.

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

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

São Paulo, 17 de julho de 2026.

BANCO DAYCOVAL S.A.

Karine Ralheonco Amorim

Vitor Domingues Sobral

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

2 Emissão CYHF11 - Ato do Administrador (SF 17.07.2026).docx

Documento número #6a7e04af-4ca6-4e0f-9239-95c0484f89fc
Hash do documento original (SHA256): cd92f1029a497911f66133ba6929ca6a3812e3b16b5393db29246d44611317e8
Hash do PADES (SHA256): eee02331a70fcea66272a68d69d3d24f986111012964b9c0f5beb378885d14f2

Assinaturas

✓ Vitor Domingues Sobral

CPF: 433.763.318-98
Assinou em 17 jul 2026 às 12:05:09
Emitido por AC SyngularID Multipla- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 15 jan 2029

Vitor Domingues Sobral
Vitor Domingues Sobral

✓ Karine Ralheonco Amorim de Sa

CPF: 428.097.028-96
Assinou em 17 jul 2026 às 14:14:57
Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 10 set 2027

Karine Ralheonco Amorim
Karine Ralheonco Amorim de Sa

Log

17 jul 2026, 11:52:14	Operador com email mgiardino@stoccheforbes.com.br na Conta 32394e48-3a71-4833-9db9-e9d3b4a39488 criou este documento número 6a7e04af-4ca6-4e0f-9239-95c0484f89fc. Data limite para assinatura do documento: 16 de agosto de 2026 (11:52). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
17 jul 2026, 11:54:29	Operador com email mgiardino@stoccheforbes.com.br na Conta 32394e48-3a71-4833-9db9-e9d3b4a39488 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 16 de agosto de 2026 (14:56).
17 jul 2026, 11:54:29	Operador com email mgiardino@stoccheforbes.com.br na Conta 32394e48-3a71-4833-9db9-e9d3b4a39488 adicionou à Lista de Assinatura: thayssa.campos@bancodaycoval.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Thayssa Godinho Campos e CPF 159.430.607-90.
17 jul 2026, 11:54:29	Operador com email mgiardino@stoccheforbes.com.br na Conta 32394e48-3a71-4833-9db9-e9d3b4a39488 adicionou à Lista de Assinatura: vitor.sobral@bancodaycoval.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Vitor Domingues Sobral e CPF 433.763.318-98.

17 jul 2026, 12:05:09	Vitor Domingues Sobral assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 433.763.318-98. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 315e0b(...), vide anexo manuscript_29 jul 2025, 14-27-17.png. IP: 189.2.196.66. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude 45.892923 e longitude 4.440062. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1480.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
17 jul 2026, 12:09:55	Operador com email mgiardino@stoccheforbes.com.br na Conta 32394e48-3a71-4833-9db9-e9d3b4a39488 fez alteração em thayssa.campos@bancodaycoval.com.br: karine.amorim@bancodaycoval.com.br para assinar. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Karine Ralheonco Amorim de Sa e CPF 428.097.028-96
17 jul 2026, 14:14:57	Karine Ralheonco Amorim de Sa assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 428.097.028-96. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e18afd(...), vide anexo manuscript_17 jul 2026, 14-14-31.png. IP: 187.32.103.115. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude 45.73488999999999 e longitude 7.33599. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1480.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
17 jul 2026, 14:14:58	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 6a7e04af-4ca6-4e0f-9239-95c0484f89fc.



Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 6a7e04af-4ca6-4e0f-9239-95c0484f89fc, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Vitor Domingues Sobral

Assinou o documento em 17 jul 2026 às 12:05:09

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 315e0b(...)



Vitor Domingues Sobral
manuscript_29 jul 2025, 14-27-17.png

Karine Ralheonco Amorim de Sa

Assinou o documento em 17 jul 2026 às 14:14:57

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e18afd(...)



Karine Ralheonco Amorim de Sa
manuscript_17 jul 2026, 14-14-31.png

CYRELA HEDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 51.601.636/0001-20

FATO RELEVANTE

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019 (“Administradora”), na qualidade de administradora, e a **CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, sala 21, Itaim Bibi, CEP 04538-906, inscrita no CNPJ sob o nº 18.596.891/0001-56, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.871, de 03 de junho de 2022 (“Gestora”), na qualidade de gestora do **CYRELA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 51.601.636/0001-20 (“Fundo”), comunicam aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral, que, nesta data, foi realizado ato do Administrador (“Ato do Administrador”), aprovando, nos termos do item 8.5 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, no volume de R\$ 350.000.002,80 (trezentos e cinquenta milhões, dois reais e oitenta centavos), correspondente a 35.714.286 (trinta e cinco milhões, setecentas e quatorze mil, duzentas e oitenta e seis) novas cotas (“Novas Cotas”), com preço unitário de emissão de R\$ 9,80 (nove reais e oitenta centavos) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), podendo tal volume ser (i) aumentado em virtude da possibilidade de 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), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). As principais características da Oferta estão descritas no Ato do Administrador. Os demais termos e condições da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

A Oferta será coordenada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, devidamente credenciada pela CVM para o

Avenida Paulista, 1793 – São Paulo - SP - 01311-200 - Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax: 11-3138.0400 - www.daycoval.com.br

exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“Coordenador Líder”).

O Fundo poderá, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, até 8.928.571 (oito milhões, novecentas e vinte e oito mil, quinhentas e setenta e uma) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), o que corresponde a R\$ 87.499.995,80 (oitenta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e oitenta centavos) (“Lote Adicional”), que, somado à Quantidade Total de Novas Cotas da Oferta, totalizará 44.642.857 (quarenta e quatro milhões, seiscentas e quarenta e duas mil, oitocentas e cinquenta e sete) Novas Cotas, equivalente a R\$ 437.499.998,60 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e oito reais e sessenta centavos).

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que subscrita a quantidade mínima de 5.102.041 (cinco milhões, cento e duas mil, quarenta e uma) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 50.000.001,80 (cinquenta milhões, um real e oitenta centavos), com base no Preço de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta” e Distribuição Parcial”, respectivamente).

Diante do exposto, a Administradora informa aos Cotistas e ao mercado em geral que, será assegurado aos cotistas que possuam cotas emitidas pelo Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”) e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Novas Cotas, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas equivalente a 1,69896449338 (“Direito de Preferência”). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência, até o 2º (segundo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao BANCO DAYCOVAL S.A., qualificado acima, responsável pela escrituração das cotas de emissão do Fundo (“Escriturador”) ou ao Coordenador Líder, sendo certo que os Cotistas que sejam clientes do Coordenador Líder deverão exercer o respectivo Direito de Preferência exclusivamente junto ao Coordenador Líder (“Período de Exercício do Direito de Preferência”), com as seguintes características:

- (i) período para exercício do Direito de Preferência: 02 (dois) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil (inclusive) posterior à data de divulgação do Anúncio de Início, ou seja, 28 de julho de 2026 (“Data de Início do Exercício do Direito de Preferência”);
- (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, ou seja, 24 de julho de 2026 (“Data Base”);

Avenida Paulista, 1793 – São Paulo - SP - 01311-200 - Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax: 11-3138.0400 - www.daycoval.com.br

- (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de cotas de emissão do Fundo integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção (conforme abaixo definido) para subscrição de Novas Cotas; e
- (iv) o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,6989644934, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("Fator de Proporção").

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo que o Direito de Preferência:

- (i) terá seu início a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência;
- (ii) até 2 (dois) Dias Úteis a contar da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive), ou seja, até 29 de julho de 2026, será realizado junto ao Escriturador entrando em contato por meio do e-mail adm.fundos@bancodaycoval.com.br, ou junto ao Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador e do Coordenador Líder, conforme o caso. O operacional do Escriturador pode ser encontrado de forma detalhada no *website* <https://www.daycoval.com.br/investimentos/servicos-fiduciarios/informacoes-cotista/detalhes/>;
- (iii) a liquidação do Direito de Preferência será realizada na mesma data em que ocorrer a liquidação da Oferta, conforme cronograma estipulado no Anúncio de Início da Oferta, em 02 de setembro de 2026, e observará os procedimentos operacionais do Escriturador.

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

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

Avenida Paulista, 1793 – São Paulo - SP - 01311-200 - Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax: 11-3138.0400 - www.daycoval.com.br

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador e ao Coordenador Líder, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas, será divulgado o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, na data constante do cronograma indicativo da Oferta, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Fundo, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.Net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ser destinadas à colocação pública junto a Investidores, por intermédio do Coordenador Líder.

O Investidor (inclusive o cotista que exercer seu Direito de Preferência) que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizadas as respectivas liquidações, Novas Cotas que, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Novas Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Nova Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, não é permitido resgate de cotas de emissão do Fundo pelo Cotista.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA A INVESTIDORES EM GERAL.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A Administradora e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 21 de julho de 2026.

BANCO DAYCOVAL S.A.
(Administradora do Fundo)

Avenida Paulista, 1793 – São Paulo - SP - 01311-200 - Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax: 11-3138.0400 - www.daycoval.com.br

CY. CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
(Gestora do Fundo)



Avenida Paulista, 1793 – São Paulo - SP - 01311-200 - Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax: 11-3138.0400 - www.daycoval.com.br



ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ESTUDO DE VIABILIDADE
CYRELA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CYHF11

1 Introdução

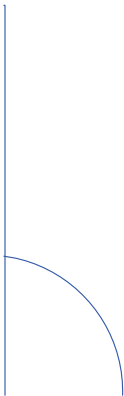
O presente estudo de viabilidade (“**Estudo**”) foi elaborado pela CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.063, andar 10, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 18.596.891/0001-56 (“**Gestora**”), na qualidade de gestora profissional do **CYRELA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 51.601.636/0001-20 (“**Fundo**”). Para realização deste estudo, foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado de crédito no setor imobiliário, além da visão da Gestora para o Fundo durante os próximos anos.

No Estudo, foram utilizados dados históricos e, também, projeções baseadas em expectativas e premissas da Gestora no momento de sua elaboração. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo do presente estudo é explorar os critérios adotados pelo Fundo para seleção de ativos na alocação dos possíveis recursos disponíveis em caixa no Fundo, conforme previstos em seu regulamento (“**Regulamento**”), especialmente, em sua política de investimentos (“**Política de Investimento**”). Adicionalmente, o Estudo busca estimar a viabilidade financeira para as cotas emitidas com a nova alocação do Fundo.

A intenção do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento), observado o disposto na Política de Investimentos; e (b) Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento), observado o disposto na Política de Investimentos.

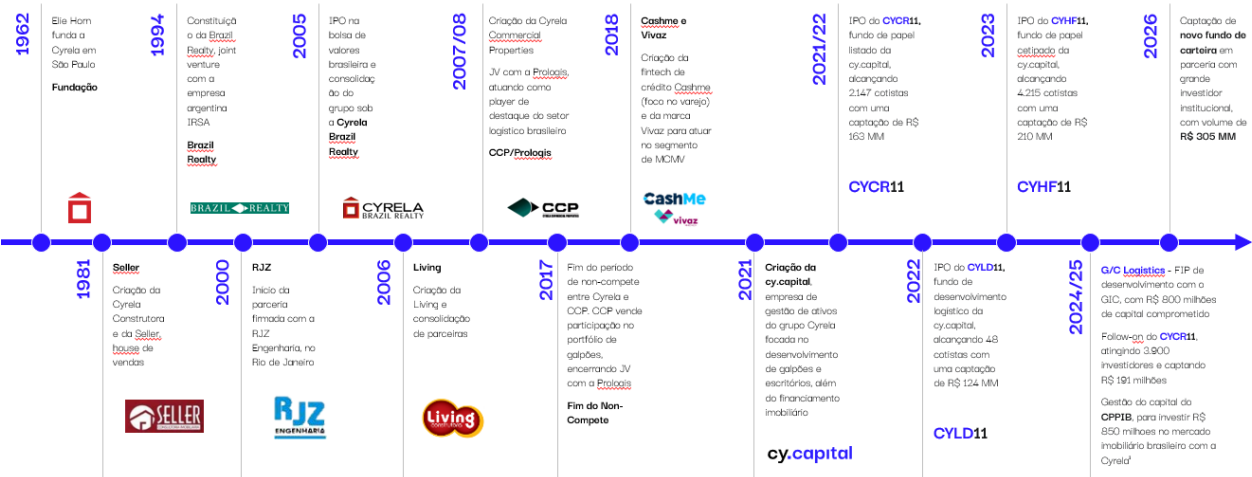
Em conclusão, o Fundo pretende adquirir ativos enquadrados nas especificações acima, que somem o valor aproximado de R\$ 350.000.002,80 (trezentos e cinquenta milhões, dois reais e oitenta centavos).





2 Sobre a Gestora

2.1 História da Cyrela Brazil Realty



Fonte: Cyrela e Cy.Capital <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2025/01/13/cyrela-e-cpp-fazem-joint-venture-para-investir-r-17-bilho-em-inveis-de-alto-padro.qhtml>

2.2 Criação da Gestora

A Gestora faz parte do Grupo Cyrela, que tem décadas de experiência no mercado imobiliário, com um longo histórico de mais de 64 anos de atuação e posição de liderança na indústria, além da atuação em diversos segmentos como alto padrão, médio padrão, renda, produtos financeiros, entre outros.

CYRELA

Longo Histórico,
com + 64 anos de atuação

Atuação nos segmentos **Alto, Médio Padrão, MCMV, Renda, Produtos Financeiros,** etc.

R\$ 2,0 bilhões de lucro líquido e R\$ 9,4 bilhões de receita líquida em 2025

Posição de **Liderança** na Indústria, de acordo com o 32º Top Imobiliário, do Estadão



cy.capital

- **Experiência na Precificação de Ativos e Estruturação** de Crédito e Desenvolvimento Imobiliários
 - Oportunidade **de Investir Junto à Cyrela** em Teses de Desenvolvimento (**TIR**) ou Crédito (**Dividend Yield**)
 - **Equipe com Longa Carreira** e colaboradores egressos da Cyrela, e com times especializados em **engenharia, properties, jurídico e análises econômicas e setoriais**.
 - **R\$ 3 bi em capital comprometido**, (nos segmentos de Logística, Crédito, Residencial e Corporativo)
 - Fundos de crédito com potencial de **Dividend Yield Superior** devido à alocação em ativos de **Desenvolvimento/Equity Preferencial/Permuta Financeira**
- Fonte: Cyrela e CY.Capital. Previsões realizadas com base em estimativas e premissas da Gestora. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo. O histórico de rentabilidade não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas.

2.3 Processo de Investimento

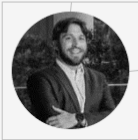


Fonte: Gestora. Nota: (1) O processo de gestão previsto acima reflete a estratégia de investimento que a Gestora pretende adotar, não estando formalizada por meio de política.



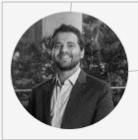
2.4 Time CY.Capital

Executivos



Danny Niskier Gampel

Danny formou-se em Engenharia de Produção pelo Mackenzie e pós-graduado em Finanças pelo Insper. Possui experiência no mercado imobiliário, tendo atuado no Itaú Unibanco, Vivere Brasil (subsidiária da Accenture com foco no mercado imobiliário) e TRX Crédito, além de ter sido Head de Originação e Estruturação do conglomerado financeiro Grupo Barigui, participando da fundação do Banco Bari, Bari Securities e Bari Asset em São Paulo. Ingressou na cy.capital no início de 2021 como membro especializado em operações de crédito privado.



Gustavo Rassi

Graduado em Engenharia Civil pela USP com MBA pela INSEAD Business School, Iniciou sua carreira na Cyrela em 2012 como trainee. Atuou com promoção e aprovação de projetos em São Paulo, no Departamento Financeiro em Porto Alegre e, por sete anos, na área de Novos Negócios em São Paulo. Após concluir o MBA, trabalhou com Private Equity em Londres e voltou para estruturar a cy.capital, atuando como responsável pela área de gestão e pelas operações de co-incorporação e equity preferencial.



Bruno Ackermann

Formado em engenharia civil na FEI e MBA na FGV. Começou sua carreira na Cyrela Brazil Realty em 2006 quando participou do spin-off da CCP, da captação e estruturação dos primeiros fundos com o GIC e CPP e da JV entre CCP e Prologis. Entre 2008 e 2015 Bruno foi gerente de novos negócios na JV. Em 2015 co-fundou a Barzel Properties, onde atuou na aquisição de diversos ativos logísticos e corporativos. Em 2018 foi contratado como VP para a criação da área de galpões logísticos da Brookfield Properties Brasil, onde atuou até o final de 2020. Em 2021, Bruno juntou-se à Cyrela para fundar a cy.capital, onde atualmente é sócio e head da área de galpões Logísticos.

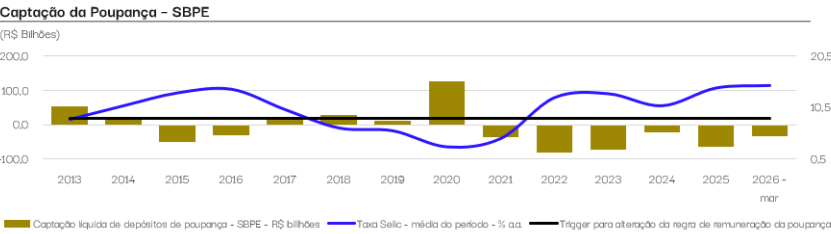
Fonte: Gestora



3 Tese de investimentos

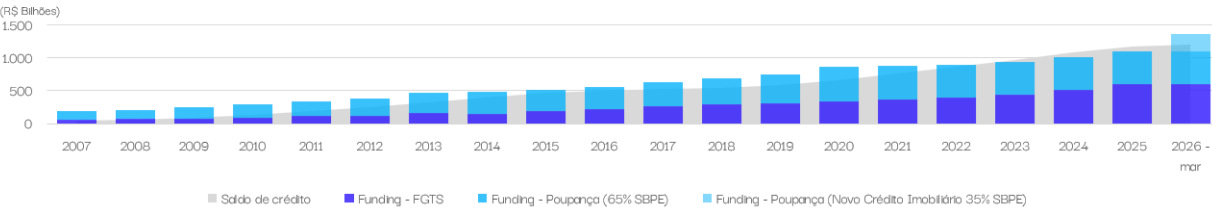
3.1 Poupança & Funding de Financiamento Imobiliário:

Poupança & Funding de Financiamento Imobiliário



A poupança atinge o 6º ano consecutivo com captação líquida negativa. Apesar do saldo recorde acumulado em 2020, houve um esgotamento do saldo de poupança direcionado ao crédito imobiliário. Na visão da gestora, esse cenário traz oportunidades para outras modalidades de funding.

Financiamento Imobiliário a Taxas Reguladas - Saldos de Funding & Crédito

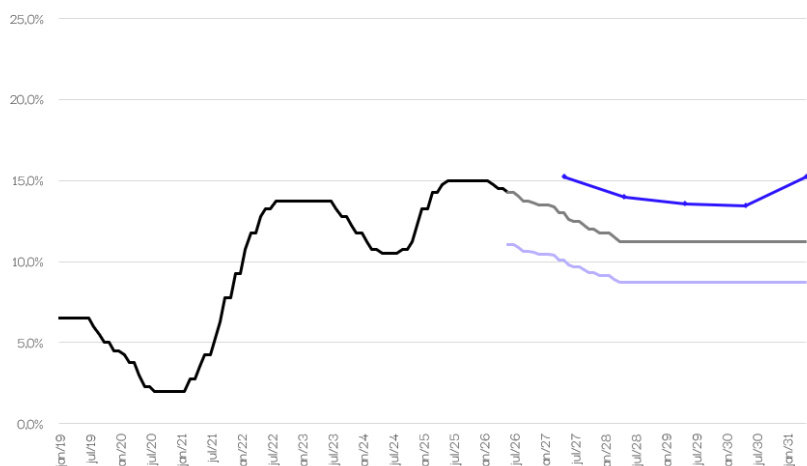


Fonte: BCB – SGS e Estatísticas do Mercado Imobiliário. https://www.linkedin.com/posts/cy-capital_fii-activity-7110355168445030400--On0?utm_source=share&utm_medium=member_desktop. Previsões realizadas com base em estimativas e premissas da Gestora. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo. O histórico de rentabilidade não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas.

Com a Selic em torno de 15% a.a. e a curva de juros sinalizando estabilidade nesse patamar, na visão da Gestora, o ambiente é favorável para CRIs atrelados ao CDI:

SELIC

Taxa de Juros - Selic Meta & Expectativas de mercado (% a.a.)



Com a Selic em torno de 15% a.a. e a curva de juros sinalizando estabilidade nesse patamar, na visão da gestora, o ambiente é favorável para CRIs atrelados ao CDI. Acreditamos que o retorno contábil do CYHF11 superará consistentemente as curvas líquida e bruta do CDI, combinando a eficiência tributária dos FIIs com um prêmio de retorno em relação ao CDI.

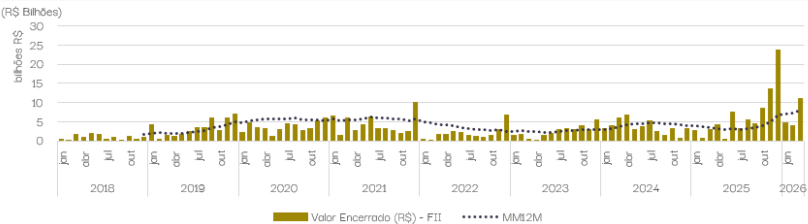
Fonte: BCB (SGS) e B3 - Taxas referenciais BM&FBOVESPA DI X pré (efetiva para 252 d.u. - % a.a.) – Fechamento 05/06/2026. Previsões realizadas com base em estimativas e premissas da Gestora. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo. O histórico de rentabilidade não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas.



3.2 Funding de financiamento imobiliário

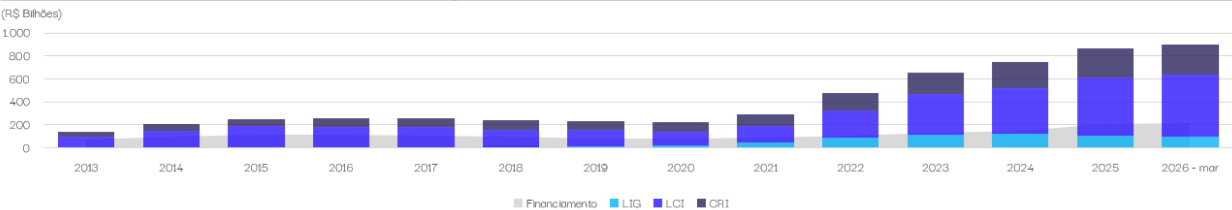
Funding de Financiamento Imobiliário

Emissões Domésticas – Volume Mensal de Captação por FIIs



Em nossa visão, o momento atual é estratégico. A forte retomada das captações de FIIs – que atingiram os maiores volumes da série histórica no final de 2025 e início de 2026 – sinaliza renovado apetite do mercado por veículos alternativos de funding imobiliário, abrindo espaço para operações com o perfil de *middle market* que os grandes bancos sistematicamente deixam desassistido.

Financiamento Imobiliário a Taxas de Mercado - Saldos de Funding & Crédito



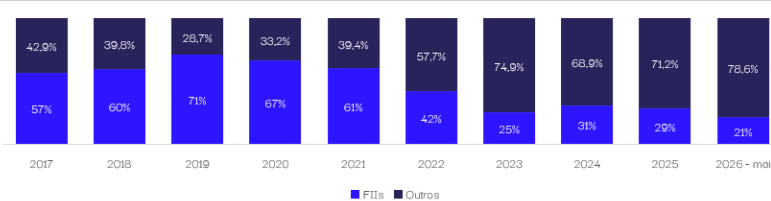
Fonte: B3, ANBIMA (Boletim de Mercado de Capitais) e BCB – SGS e Estatísticas do Mercado Imobiliário. Previsões realizadas com base em estimativas e premissas da Gestora. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo. O histórico de rentabilidade não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas.

3.3 Participação de FIIs em CRIs

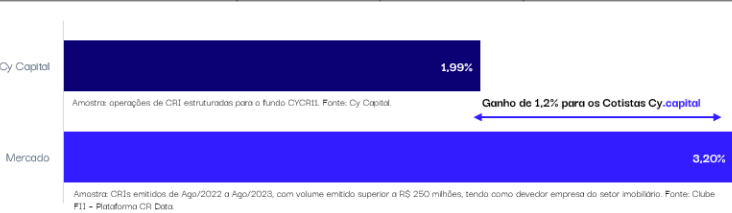
Tese de Investimento: Originação própria

Participação de FIIs em CRIs

Participação no Volume Emitido de CRIs



Custo de Emissão Médio Ponderado pelo Volume Emitido (% do Volume Emitido)

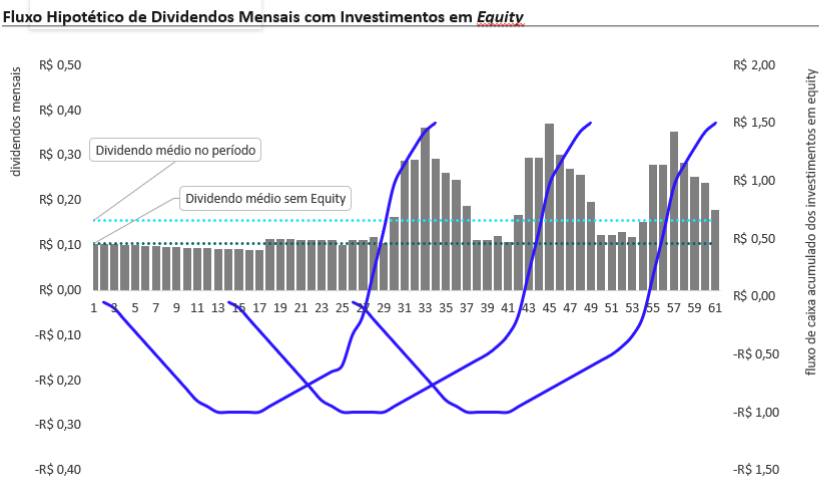


Fonte: ANBIMA e Clube FII – Plataforma CR Data. B3, ANBIMA (Boletim de Mercado de Capitais) e BCB – SGS e Estatísticas do Mercado Imobiliário. Previsões realizadas com base em estimativas e premissas da Gestora. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo. O histórico de rentabilidade não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas.

Desde 2017 os FIIs vêm desempenhando papel relevante no financiamento imobiliário via CRIs, chegando a representar 71% do volume emitido em 2019. O ciclo de alta de juros que se seguiu comprimiu a captação dos fundos e reduziu essa participação para 42% em 2022 e 25% em 2023. Em 2025 e até maio de 2026, os FIIs responderam por apenas 29% e 21% dos CRIs emitidos – mínimos históricas –, enquanto outras instituições, como grandes bancos, dominam o restante com taxas de estruturação elevadas, spreads comprimidos e foco em grandes companhias. É nesse contexto que acreditamos residir a oportunidade do CYHF11: ao desintermediar as operações de dívida imobiliária, o fundo busca reduzir custos de estruturação e distribuição, com o objetivo de oferecer condições competitivas ao *middle market* e capturar spreads mais atrativos para o cotista.



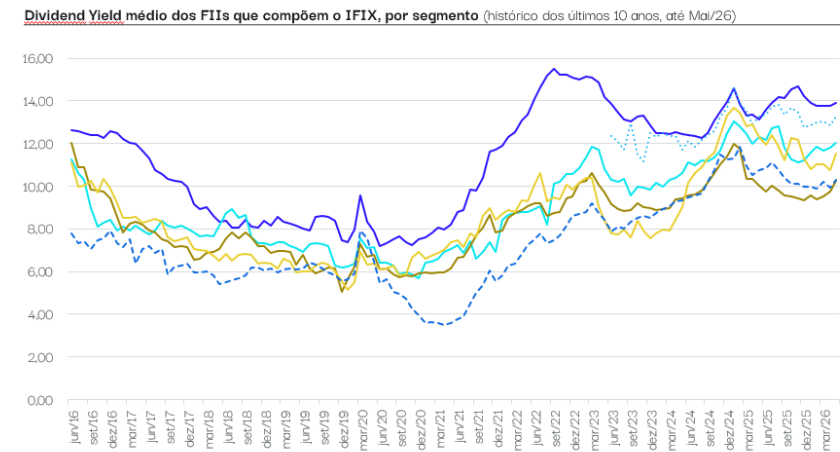
3.4 As Oportunidades dos FIIs de Papel com Investimento em Tijolo



Os investimentos em *Equity* no mercado imobiliário têm um período de maturação de três a quatro anos, e pela sua natureza, tem um retorno esperado maior do que os ativos de renda fixa, principalmente em um cenário de inflação mais baixa e taxa de juros controlada.

Fonte: https://www.linkedin.com/posts/cy-capital_fii-activity-7110355168445030400-On0?utm_source=share&utm_medium=member_desktop. Previsões realizadas com base em estimativas e premissas da Gestora. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo. O histórico de rentabilidade não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas.

3.5 Dividend Yield médio dos FIIs de papel é superior ao Dividend Yield médio de todos os outros segmentos, considerando todos os FIIs do IFIX



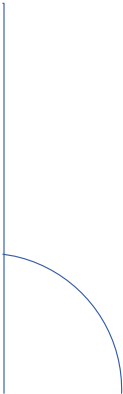
Os FIIs de papel vêm apresentando *Dividend Yield* superior ao observado nos demais segmentos do IFIX. Esse diferencial, na visão da gestora, reforça a atratividade das estratégias com exposição ao crédito imobiliário e ajuda a contextualizar a proposta de geração de renda do CYHF11 no atual ciclo de mercado.

Fonte: Economática. Elaboração: CY.Capital. Universo composto pelos FIIs integrantes do IFIX, agrupados por segmento. Previsões realizadas com base em estimativas e premissas da Gestora. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo. O histórico de rentabilidade não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas.



4 Resumo e Tese de Investimento

Oferta	ICVM 160
Tipo de Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário
Ticker	CYHF11
Emissão	2ª Emissão de Cotas
Montante Inicial da Oferta	R\$ 350.000.002,80 (trezentos e cinquenta milhões, dois reais e oitenta centavos), sem considerar as Cotas Adicionais.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 50.000.001,80 (cinquenta milhões, um real e oitenta centavos)
Gestora	CY.Capital
Taxa de Administração	1,25% a.a. do patrimônio líquido do Fundo
Taxa de Performance (%)	20% do que exceder IPCA + Média do IMA-B5 + 1,00% a.a.





5 Pipeline

	1º ano	2º ano	3º ano	4º ano	5º ano
IPCA	3,8%	4,0%	3,1%	3,2%	3,2%
(+)Receita Fii	15,85%	15,43%	14,83%	14,41%	15,28%
Remuneração CRI	12,50%	13,67%	12,75%	11,71%	13,59%
Rendimento de Fiis	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
Remuneração Co-inc	1,01%	1,01%	1,01%	1,01%	1,01%
Rendimento caixa	2,16%	0,57%	0,89%	1,50%	0,50%
(-)Despesas	-1,27%	-1,27%	-1,27%	-1,27%	-1,27%
Administração	-1,24%	-1,24%	-1,24%	-1,24%	-1,24%
Outras despesas	-0,03%	-0,03%	-0,03%	-0,03%	-0,03%
Yield	14,59%	14,16%	13,56%	13,14%	14,01%



Fonte: Gestora. Notas: (1) Curva de Juros Fechamento Focus. (2) Aliquota de 22,5%. Não obstante o exposto acima não há garantia de que a Gestora conseguirá destinar os recursos oriundos da Oferta de forma prevista neste Estudo, dessa forma, o pipeline acima é meramente indicativo e, caso os recursos obtidos pela Oferta sejam superiores aos recursos necessários para a aquisição dos ativos, os recursos captados por meio da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos, ainda não definidos até a presente data. 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.

5.1 Operações:

Pipeline Indicativo - Por Tipo de Operações

	Portfólio Atual	Operações Pipeline	Portfólio Futuro
CDI +	4,50% a.a. (3%)	4,56% a.a. (68%)	4,56% a.a. (50%)
IPCA +	10,61 a.a. (78%)	11,69% a.a. (32%)	11,16% a.a. (45%)
INCC +	24,50% a.a. (13%)	- (0%)	24,50% a.a. (4%)
IGPM +	9,30% a.a. (6%)	- (0%)	9,30% a.a. (2%)

Composição do Portfólio Futuro

Detalhamento do Portfólio Futuro por Estratégia

#	Categoria	Amortização	Volume	Características
1	Pulverizado	Mensal sem Carência	R\$ 80 MM	Adiantamento de recebíveis provenientes de venda de ativos imobiliários residenciais com alienação fiduciária .
2	Financiamento a Obra	Bullet	R\$ 472 MM	Financiamento de obras de incorporação imobiliária.
3	Corporativo	Mensal sem Carência	R\$ 101 MM	Financiamento de capital de giro com ativos reais e/ou colateral em recebíveis como garantia
4	Equity	Conforme repasse das vendas das unidades	R\$ 9 MM	Co-incorporação via SPE para desenvolvimento residencial em projeto com 100% de vendas no lançamento .
5	Permuta	Percentual do VGV do ativo	R\$ 16 MM	Financiamento de exposição de caixa em projeto residencial em Goiânia, em troca de um percentual do VGV do ativo .

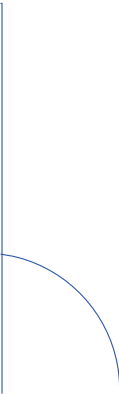
Fonte: Gestora. Não obstante o exposto acima, não há garantia de que a Gestora conseguirá destinar os recursos oriundos da Oferta de forma prevista neste Estudo, dessa forma, o pipeline acima é meramente indicativo e, caso os recursos obtidos pela Oferta sejam superiores aos recursos necessários para a aquisição dos ativos, os recursos captados por meio da oferta serão destinados para a aquisição de ativos, ainda não definidos até a presente data. 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.

#	Operação	Volume	Indexador	Juros (a.a.)	Prazo	LTV	Descrição	Localização
1	Financiamento a Obra 1	45	CDI	5,50%	2 anos	48%	Financiamento de obra de alto padrão no Estado de SP	SP
2	Financiamento a Obra 2	17	IPCA	11,50%	2 anos	43%	Financiamento de obra residencial na cidade de São Paulo	SP
3	Financiamento a Obra 3	45	CDI	4,90%	2 anos	41%	Financiamento de obra residencial de luxo em bairro nobre de Curitiba	PR
4	Financiamento a Obra 4	47	IPCA	12,50%	2 anos	58%	Financiamento de obra residencial na cidade de São Paulo	SP
5	Financiamento a Obra 5	10	IPCA	11,50%	1 anos	38%	Financiamento de obra residencial de luxo em bairro nobre de Joinville	SC
6	Financiamento a Obra 6	25	CDI	3,50%	1 anos	49%	Financiamento de obra para incorporadora tradicional em Belo Horizonte	MG
7	Financiamento a Obra 7	35	CDI	4,50%	2 anos	49%	Financiamento a produção de projeto de luxo em bairro nobre de Fortaleza	CE
8	Financiamento a Obra 8	52	CDI	4,50%	3 anos	52%	Financiamento de obra de alto padrão em bairro tradicional de Goiânia	GO
9	Financiamento a Obra 9	45	CDI	4,25%	2 anos	55%	Financiamento de obra de alto padrão em bairro tradicional de Goiânia	GO
10	Financiamento a Obra 10	35	CDI	5,00%	2 anos	54%	Financiamento de obra de alto padrão em Santa Catarina	SC
11	Financiamento a Obra 11	35	CDI	4,00%	3 anos	27%	Financiamento de obra de alto padrão no Estado de SP	SP
12	Corporativo 1	13	CDI	4,00%	3 anos	50%	Crédito corporativo para incorporadora tradicional de Goiânia garantido por estoque performado	GO
13	Corporativo 2	17	IPCA	12,00%	7 anos	50%	Crédito corporativo garantido por estoque performado e cessão fiduciária de alugueis	MG
14	Corporativo 3	25	IPCA	11,50%	9 anos	48%	Financiamento para expansão de Shopping tradicional em Manaus	AM
15	Pulverizado 1	36	IPCA	10,75%	9 anos	50%	Tranche Sênior de CRI pulverizado lastreado em contratos de compra e venda com AF	Diversos
Total		R\$ 482 MM		Média ponderada:		48%		

Fonte: Gestora. Não obstante o exposto acima, não há garantia de que a Gestora conseguirá destinar os recursos oriundos da Oferta de forma prevista neste Estudo, dessa forma, o pipeline acima é meramente indicativo e, caso os recursos obtidos pela Oferta sejam superiores aos recursos necessários para a aquisição dos ativos, os recursos captados por meio da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos ainda não definidos até a presente data. 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.





6 Portfólio CYHF11 – Follow-on

CYHF11 – Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa Aquisição	Carência	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual (R\$ MM)	%	Data Invest.	Veto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Davo 2452191109	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Sim ²	21,2	20,2	9,81%	jun/24	set/27	38%	3,0
2	CRI	Shop. Itaquera 2401526928	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	9,11%	Não	19,1	19,9	9,67%	dez/24	mar/39	35%	7,6
3	CRI	PG - Kabin 2452263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Sim ²	20,6	19,1	9,28%	jul/24	jul/27	53%	4,0
4	CRI	PHV II 2604802988	Comercial	Lajes corporativas	IPCA+ mensal	12,00%	Não	18,3	17,5	8,53%	dez/24	ago/29	49%	3,5
5	CRI	EBM - Perm. Fin. 2402470114 / 2403470626 / 2403468486	Residencial	Permuta financeira	INCC+	16,00%	Sim	12,5	15,7	7,63%	mai/24	dez/29	0,8	0,8
6	CRI	Pulverizado 1 2312833549	Pulverizado	Pulverizado	IGPM+ mensal	9,70%	Não	21,2	11,2	5,43%	jan/24	out/34	31%	4,1
7	CRI	EBM 2442020894	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,30%	Não	20,4	10,5	5,11%	jan/24	jan/33	32%	4,3
8	CRI	Haras Lareira 2503750605 / 2503750670	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,50%	Não	12,0	10,0	4,85%	ago/25	mar/29	23%	2,3
9	CRI	SWA - Patriarca 2402627395	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ²	9,6	9,4	4,55%	jul/24	jul/27	57%	3,0
10	CRI	MRV Flex 2314005236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	22,0	7,7	3,75%	jan/24	set/34	61%	5,1
11	CRI	Shop. Ponta Negra II 2682033806	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	11,05%	Não	7,0	7,1	3,43%	fev/26	fev/36	48%	5,1
12	CRI	Epiroc 2329201406	Comercial	BTS	IPCA+ mensal	11,00%	Não	7,1	6,9	3,34%	jan/24	out/33	77%	3,1
13	CRI	Rio Bravo 2415583005	Residencial	Aquisição	IPCA+ mensal	9,50%	Não	24,3	6,4	3,12%	jan/24	jan/28	34%	4,0
14	CRI	ODT 2541807919	Residencial	Obra	DI mensal	4,50%	Sim	6,3	6,2	3,03%	jan/25	mai/28	49%	3,5
15	CRI	Shopping Downtown 2452263347	Comercial	Shopping	IPCA+ mensal	12,00%	Não	8,6	5,8	2,81%	jan/24	set/28	75%	2,2
16	CRI	Solid 2582272338	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Sim ²	3,7	3,7	1,78%	fev/25	mar/38	32%	0,9
17	CRI	MRV Flex 2 2411419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	5,0	2,0	0,97%	set/24	mar/33	63%	3,4
18	CRI	Ampla 2583290306	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,50%	Sim ²	3,0	0,7	0,34%	dez/25	ago/28	43%	2,8
19	Co-Inc	Somos Level Home Resort	Residencial	Equity	INCC+	39,94%	Não	5,3	8,6	4,20%	jan/24	dez/28	-	-
20	FII	Aplicações em Fundos Imobiliários	FIIs	FIIs	IPCA+/DI+	-	-	6,0	6,0	2,91%	-	-	-	-
21	Caixa	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	11,3	11,3	5,47%	-	-	-	-

Fonte: Gestora. Data base: Jun/26. Previsões realizadas com base em estimativas e premissas da Gestora. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo. O histórico de rentabilidade não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas.

6.1 Rentabilidade e composição de carteira

Data base: Jun/2026

205,7 M | R\$ 9,79/cota
Valor de Mercado/PL

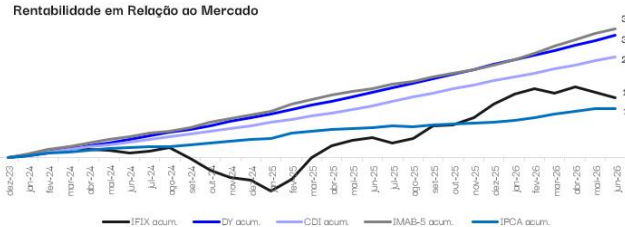
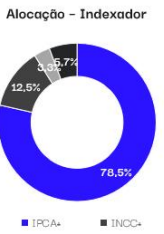
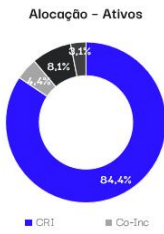
84,3% das operações
Originação Própria

94,53% de alocação
(84,4% alocado em CRIs)

R\$ 0,11/cota Distribuição Jun/26
(base 100)
14,35% Yield Anualizado²

R\$ 0,10/cota Distribuição Média
(base 100)
12,33% Yield Anualizado³

¹Valores desde fev/24 (1^o mês 100% operacional do fundo).
²DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde nov/21, foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.
³Fonte: site das incorporadoras. Imagens meramente ilustrativas. Previsões realizadas com base em estimativas e premissas da Gestora. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo. O histórico de rentabilidade não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas.



Taxa Média Operações

Índice	Taxa Média
IPCA+	10,61%
CDI+	4,50%
INCC+	24,50%
IGPM+	9,30%



7 Conclusões

O mercado de Fundos de Investimento Imobiliário está em intensa e crescente expansão, tendo atingido nos últimos anos as marcas de um milhão de investidores e R\$ 120 bilhões em investimentos. Isso está trazendo melhores oportunidades de alocação e mais liquidez aos ativos.

Ainda há bastante espaço para que esse crescimento continue, o que está evidenciado quando analisamos o mercado no Brasil e no restante dos países: segundo o Estadão, dos mais de 328 milhões de americanos, cerca de 145 milhões investem em REITs (*Real Estate Investment Trust*, ativos equivalentes a FIIs), ou seja, 44% da população. Enquanto isso, os investidores de FIIs no Brasil são aproximadamente 2 milhões, cerca de 1% da população.

Com isso, a Gestora contará com a sua experiência na precificação de ativos, no amplo acesso a boas oportunidades de negócios e na experiência da equipe para gerir ativamente seu portfólio, e investir nos ativos que apresentarem relação de risco x retorno favorável, buscando ser conservadora em seus investimentos e ainda assim com capacidade de entregar um *Dividend Yield* em linha com a expectativa da viabilidade apresentada nesse material.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DA CY.CAPITAL E DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

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 E A ADMINISTRADORA DO FUNDO OPTAREM PELA AQUISIÇÃO DE ATIVOS DE FORMA DIVERSA À APRESENTADA NESTE ESTUDO.

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, DA LÂMINA E DO REGULAMENTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE DO PROSPECTO. 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 DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO



DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

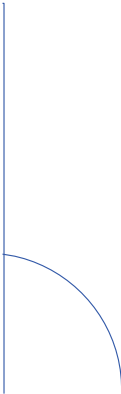
São Paulo, 21 de julho de 2026

CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Danilo Jose Hannun

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____



CYHF11 (2emissão) - Estudo de Viabilidade (SF 21.07.2026).docx

Documento número #16192913-0beb-4b2a-bdce-32f98dbb1b95

Hash do documento original (SHA256): 2703ff8ce3e06ceba60000c61e2cbe9e4e885a393eb319b7b91bb4fb88599b6d

Hash do PADES (SHA256): 8bdd96b1859fb2a6910bf4533cad33111f5c18fd94575a209d05fa41c6288bfe

Assinaturas

✓ Danilo Jose Hannun

CPF: 323.057.698-57

Assinou em 21 jul 2026 às 12:11:22

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 22 jun 2028

Danilo Jose Hannun

Danilo Jose Hannun

✓ Gustavo Rassi de Andrade Vaz

CPF: 729.112.981-87

Assinou em 21 jul 2026 às 14:25:38

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 01 mar 2028

Gustavo Rassi de Andrade Vaz

Gustavo Rassi de Andrade Vaz

Log

21 jul 2026, 11:26:36	Operador com email mgiardino@stoccheforbes.com.br na Conta 32394e48-3a71-4833-9db9-e9d3b4a39488 criou este documento número 16192913-0beb-4b2a-bdce-32f98dbb1b95. Data limite para assinatura do documento: 20 de agosto de 2026 (11:26). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
21 jul 2026, 11:32:17	Operador com email mgiardino@stoccheforbes.com.br na Conta 32394e48-3a71-4833-9db9-e9d3b4a39488 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 26 de setembro de 2026 (14:56).
21 jul 2026, 11:32:17	Operador com email mgiardino@stoccheforbes.com.br na Conta 32394e48-3a71-4833-9db9-e9d3b4a39488 adicionou à Lista de Assinatura: danilo.hannun@cyrela.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Danilo Jose Hannun e CPF 323.057.698-57.
21 jul 2026, 11:32:17	Operador com email mgiardino@stoccheforbes.com.br na Conta 32394e48-3a71-4833-9db9-e9d3b4a39488 adicionou à Lista de Assinatura: gustavo.vaz@cyrela.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Gustavo Rassi de Andrade Vaz e CPF 729.112.981-87.

21 jul 2026, 12:11:22	Danilo Jose Hannun assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 323.057.698-57. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo b21ab5(...), vide anexo manuscript_21 jul 2026, 12-10-12.png. IP: 201.28.40.2. Componente de assinatura versão 1.1481.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
21 jul 2026, 14:25:38	Gustavo Rassi de Andrade Vaz assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 729.112.981-87. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9b8c3d(...), vide anexo manuscript_21 jul 2026, 11-59-31.png. IP: 187.50.171.50. Componente de assinatura versão 1.1481.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
21 jul 2026, 14:25:41	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 16192913-0beb-4b2a-bdce-32f98dbb1b95.



Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 16192913-0beb-4b2a-bdce-32f98dbb1b95, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Danilo Jose Hannun

Assinou o documento em 21 jul 2026 às 12:11:22

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo b21ab5(...)



Danilo Jose Hannun
manuscript_21 jul 2026, 12-10-12.png

Gustavo Rassi de Andrade Vaz

Assinou o documento em 21 jul 2026 às 14:25:38

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9b8c3d(...)



Gustavo Rassi de Andrade Vaz
manuscript_21 jul 2026, 11-59-31.png



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	CYRELA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	51.601.636/0001-20
Data de Funcionamento:	04/01/2024	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRCYHFCTF008	Quantidade de cotas emitidas:	21.021.208,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Multiestratégia Subclassificação: Não possui subclassificação Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Multicategoria	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BANCO DAYCOVAL S.A.	CNPJ do Administrador:	62.232.889/0001-90
Endereço:	AV. PAULISTA, 1793, 2º andar- Bela Vista- São Paulo- SP- 01311200	Telefones:	(11) 3138-0921 (11) 3138-1678 (11) 3138-1678
Site:	www.daycoval.com.br	E-mail:	informes.regulatorios@bancodaycoval.com.br
Competência:	07/2026		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: CY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA	18.596.891/0001-56	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.600 12º Andar . Itaim Bibi - 04538-906	(11)3839-7009
1.2	Custodiante: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200,	(11) 3138-0921
1.3	Auditor Independente: RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	16.549.480/0001-84	Av. Marques de São Vicente, 182, 2º andar. Varzea da Barra Funda, São Paulo - SP. 01139-000	(11) 2154-7795
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200,	(11) 3138-0921
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	24G1627395	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	1.090.739,06	CAIXA
	24G1627395	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	791.281,61	CAIXA
	24E2191109	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	2.732.149,23	CAIXA
	24F2263347	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	4.680.991,62	CAIXA

	24C1526928	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	20.143.348,60	CAIXA
	24E2191109	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	4.328.157,20	CAIXA
	25C3750670	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	5.590.598,13	CAIXA
	25B2272338	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	3.695.931,60	CAIXA
	24E2191109	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	2.678.047,27	CAIXA
	26C4802988	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	11.014.311,62	CAIXA
	24E2191109	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	2.347.638,84	CAIXA
	26C4802988	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	6.766.822,93	CAIXA
	25A1807919	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	2.906.696,80	CAIXA
	24D3470625	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	4.721.428,23	CAIXA
	25B3290306	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	701.513,99	CAIXA
	25A1807919	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	3.363.749,81	CAIXA
	25C3750605	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	4.519.736,77	CAIXA
	26B2033806	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	7.149.027,62	CAIXA
	SPE - CY 13 PART	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	10.000.000,00	CAIXA
	TRXY11	auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento	3.984.361,90	CAIXA
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	Os resultados do fundo de investimento podem ser consultados diretamente na demonstração financeira do fundo (DF). Esta documentação estará disponível para consulta em: (https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM), e proporciona uma visão detalhada do desempenho e das operações realizadas ao longo do período.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Durante o exercício encerrado em 30 de junho de 2026, o mercado imobiliário e, especialmente, o segmento de crédito imobiliário permaneceram inseridos em um ambiente de condições financeiras restritivas. A taxa Selic foi mantida em patamar elevado durante a maior parte do período, enquanto a inflação apresentou trajetória de desaceleração, embora ainda permanecesse em nível relevante. Esse cenário contribuiu para a manutenção de níveis elevados de remuneração nominal dos ativos de crédito indexados à inflação e ao CDI, mas também preservou elevados os custos de financiamento para incorporadores, adquirentes e demais participantes do mercado imobiliário. Adicionalmente, a menor disponibilidade de recursos oriundos da poupança ampliou a demanda por fontes alternativas de financiamento, fortalecendo o papel dos FIIs e do mercado de capitais no financiamento do setor e criando oportunidades de originação. Dessa forma, o período exigiu maior seletividade na concessão de crédito, adequada estruturação de garantias e acompanhamento contínuo da capacidade de pagamento dos devedores e da evolução dos empreendimentos financiados. Nesse contexto, os fundos de recebíveis imobiliários permaneceram bem-posicionados para a geração de receitas por meio dos spreads contratados e da atualização monetária de seus ativos, ainda que sujeitos aos riscos de crédito, execução dos projetos e oscilações nas condições de mercado.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Para o exercício a ser encerrado em 30 de junho de 2027, a perspectiva permanece condicionada à evolução da inflação, da política fiscal e da taxa Selic. A continuidade de uma flexibilização monetária gradual poderá contribuir para a redução das despesas financeiras dos devedores e para a melhoria das condições de financiamento, comercialização e refinanciamento dos empreendimentos, favorecendo a capacidade de pagamento e a qualidade de crédito das operações. Mesmo diante de uma eventual redução da Selic, a expectativa é de que os juros permaneçam em patamar elevado, preservando condições atrativas de remuneração para os ativos de crédito imobiliário. Embora a desaceleração dos indexadores possa moderar parcialmente a remuneração nominal dos ativos, esse efeito tende a ser mitigado pelos spreads contratados e pelas altas taxas reais da carteira. Em 30 de junho de 2026, o Fundo apresentava aproximadamente 95% de seu patrimônio líquido alocado, sendo aproximadamente 88% em CRIs com predominância em operações indexadas ao IPCA. A carteira encontrava-se concentrada principalmente no segmento residencial, com maior exposição à região Sudeste e relevante participação de operações de originação própria da Gestora. A composição é complementada por permutas financeiras, participação em empreendimento residencial e cotas de outros fundos imobiliários. Diante desse perfil, a Gestã continuará priorizando a qualidade de crédito dos devedores, a robustez das garantias, o acompanhamento dos empreendimentos e a adequada relação entre risco e retorno das novas alocações, buscando preservar a capacidade de geração recorrente de resultados e distribuições do Fundo, sem prejuízo do monitoramento dos riscos específicos de cada operação.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	23F2910406	6.959.920,38	SIM	1,31%
	23L1605236	7.809.539,35	SIM	1,29%
	23L2833549	11.356.888,44	SIM	1,72%

	24A1588305	6.522.242,78	SIM	1,62%
	24A2020894	10.649.324,12	SIM	1,29%
	24C1526928	20.143.348,60	SIM	1,31%
	24D3468496	2.864.508,67	SIM	0,66%
	24D3470114	8.212.768,13	SIM	0,66%
	24D3470625	4.721.428,23	SIM	0,66%
	24E2191109	20.422.525,68	SIM	1,18%
	24F2263347	19.280.068,28	SIM	1,02%
	24G1627395	9.466.623,48	SIM	1,06%
	24I1419236	2.006.014,17	SIM	0,46%
	25A1807919	6.270.446,61	SIM	0,72%
	25B2272338	3.695.931,60	SIM	1,20%
	25B3290306	701.513,99	SIM	1,36%
	25C3750605	4.519.736,77	SIM	1,37%
	25C3750670	5.590.598,13	SIM	1,42%
	26B2033806	7.149.027,62	SIM	1,36%
	26C4802988	17.781.134,55	SIM	1,40%
	TRXY11	3.984.361,90	SIM	-24,48%
	CY 13 PART	10.000.000,00	SIM	0,00%
	CY 8 SPE	10.907.057,00	SIM	0,00%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º. Os Ativos serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante. O manual está disponível para consulta no website: https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercadocapitais/politicas-manuais-documento			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informação apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
	Avenida Paulista, 1.793 - 2º andar https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais			
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
	Todas as informações referentes a este fundo e/ou classe estão disponíveis no Regulamento, documento de consulta pública, que pode ser acessado pelos links: https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.			
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.			
	A primeira convocação da Assembleia deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas. Para efeito do disposto no caput, admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação. Por ocasião da Assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. A Assembleia será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista. Todas as decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 12.10 do Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia.			
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
	As deliberações da Assembleia poderão, ainda, ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos Cotistas. A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos da cláusula 13 do Anexo presente no Regulamento, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.			
11.	Remuneração do Administrador			
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:			
	Será devida pela Classe uma Taxa de Administração Global equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (observado o disposto no item 5.1.5 abaixo), pelos serviços de administração do Fundo, gestão da Carteira, custódia e controladoria de ativos e passivos do Fundo e escrituração de Cotas do Fundo, conforme segregado abaixo (“Taxa de Administração Global”). Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, será devida pela Classe, ao Administrador, uma Taxa de Administração correspondente ao percentual descrito na tabela abaixo, ao ano, com mínimo mensal de R\$9.500,00 (nove mil e			

quinhentos reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre o Patrimônio Líquido ("Taxa de Administração"): PL até R\$ 250.000.000,00 taxa de 0,08% a.a; PL acima de R\$250.000.000,01, taxa de 0,06%a.a.					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
0,00		0,00%		0,00%	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:		Erick Warner de Carvalho		Idade:	
				45	
Profissão:		Diretor de Administração Fiduciária		CPF:	
				277.646.538-61	
E-mail:		erick.carvalho@bancodaycoval.com.br		Formação acadêmica:	
				Administração de Empresas	
Quantidade de cotas detidas do FII:		0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	
				0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:		0,00		Data de início na função:	
				01/08/2019	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Não possui informação apresentada.					
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização		Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF
					% detido por PJ
Até 5% das cotas		4.215,00	21.021.208,00	100,00%	100,00%
Acima de 5% até 10%		0,00	0,00	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%		0,00	0,00	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%		0,00	0,00	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%		0,00	0,00	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%		0,00	0,00	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%		0,00	0,00	0,00%	0,00%
Acima de 50%		0,00	0,00	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net (https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM), vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
A política de negociação de cotas do fundo, se houver, pode ser consultada através dos links: https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista e/ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
A política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, se houver, pode ser consultada através dos links: https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista e/ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
O Administrador possui equipes direcionadas para asseguarção do cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo com segregação de funções para elaboração, validação e envio de informações.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.					

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO V

PROCURAÇÃO DE VOTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração ("Procuração"), [NOME], [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•] {OU} [RAZÃO SOCIAL], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] ("OUTORGANTE"), na qualidade de Cotista do **CYRELA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, inscrito no CNPJ sob o nº 51.601.636/0001-20 ("Fundo"), administrado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 ("Administradora"), e gerido pela **CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 18.596.891/0001-56 ("Gestora"), nomeia e constitui **RODRIGO DE MESQUITA PEREIRA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 94.005, **DANIEL ALVES FERREIRA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 140.613, **JOYCE COSTACURTA PACHECO**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 268.531, **PAULO ROBERTO BELLENTANI BRANDÃO**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 273.180, **ANDERSON CARLOS KOCH**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 282.288, **CHRISTIANO MARQUES DE GODOY**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 154.078, **RICARDO JOSÉ MARTINS GIMENEZ**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 151.824, **MICHELE DA SILVA GONSALES**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 267.794, **JOSÉ ROBERTO SILVEIRA QUEIROZ**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 235.571, **DIANE FLAVIA MAIA DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 413.210, **LIVIA BEATRIZ SILVA DO PRADO**, brasileira, divorciada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 292.427, **KARINA FRANCISCA DE ANDRADE**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 268.801 (individualmente, "OUTORGADO") e, quando nomeados em conjunto, "OUTORGADOS"), 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 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 ("Assembleia de Conflito de Interesses"), convocada para **DELIBERAR** sobre: (a) a possibilidade de aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos-Alvo e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos em seu Regulamento), que sejam ofertados, emitidos, detidos ou estruturados pela Administradora e/ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas ou veículos de investimento por elas geridos e/ou administrados, conforme aplicável), por Cotista titular de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo (ou pessoas a ele ligadas), ou que tenham tais pessoas ou veículos como contraparte ("Ativos Conflitados"), até o limite de 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 operações configuram potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"); e (b) autorização prévia para que os detentores de cotas do Fundo que sejam sócios, diretores ou empregados da Gestora, ou partes a ela relacionadas, bem como seus respectivos sócios,

diretores e empregados, possam votar em assembleias de Cotistas do Fundo, nos termos do artigo 78, §1º, II, da Parte Geral da Resolução CVM nº 175, ressalvadas as matérias que possam configurar potencial conflito de interesses.

Para aquisição no mercado primário:

(i) as cotas de fundo de investimento em participações, as cotas de outros fundos de investimento imobiliário, as cotas de fundo de direitos creditórios, os certificados de recebíveis imobiliários, que sejam considerados Ativos Conflitados, deverão ter sido objeto de oferta pública regulada pela Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), ou instruções e/ou resoluções que eventualmente a substituam, que contem com processo de tomada de ordens de investidores, seja por meio de processo de formação de preço (*bookbuilding* ou processo similar), seja por meio de processo de alocação por volume ou outro procedimento similar;

(ii) a ordem de investimento do Fundo para aquisição de cotas de fundo de investimento em participações, cotas de outros fundos de investimento imobiliário, cotas de fundo de direitos creditórios e certificados de recebíveis imobiliários que sejam considerados Ativos Conflitados em ofertas públicas cujo processo de tomada de ordens de investidores seja por meio de processo de formação de preço (*bookbuilding* ou processo similar), deverá, sempre que tal opção estiver disponível, ser feita "à mercado";

(iii) as emissões de cotas de fundo de investimento em participações, cotas de outros fundos de investimento imobiliário, cotas de fundo de direitos creditórios e certificados de recebíveis imobiliários, que sejam considerados Ativos Conflitados, que sejam distribuídos por meio de oferta pública regulada pela Resolução CVM 160 (ou instruções e/ou resoluções que eventualmente a substituam), deverão contar com opinião legal (*legal opinion*) emitida por assessor legal da oferta pública em questão;

(iv) as cotas de fundo de investimento em participações, as cotas de outros fundos de investimento imobiliário, as cotas de fundo de direitos creditórios, os certificados de recebíveis imobiliários, que sejam considerados Ativos Conflitados, deverão ser admitidos à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;

(v) os certificados de recebíveis imobiliários que sejam considerados Ativos Conflitados deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;

(vi) não poderão ser adquiridos certificados de recebíveis imobiliários que sejam considerados Ativos Conflitados, emitidos por companhia securitizadora na qual o Gestor ou as pessoas ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);

(vii) os certificados de recebíveis imobiliários que sejam considerados Ativos Conflitados deverão ser indexados: (a) pela Taxa DI ou outra que venha a substituí-la; (b) pela variação do IPCA/IBGE ou outra que venha a substituí-la; (c) pela variação do IGP-M/FGV ou outra que venha a substituí-la; (d) por taxa de juros pré-fixadas; (e) pela Taxa Referencial ou outra que venha a substituí-la; (f) pela taxa SELIC ou outra que venha a substituí-la; ou (g) pelo INCC (Índice Nacional de Custo de Construção);

(viii) os certificados de recebíveis imobiliários que sejam considerados Ativos Conflitados e que forem garantidos por garantias reais deverão ter as respectivas garantias reais registradas no competente

cartório de títulos e documentos e/ou de registro de imóveis, conforme aplicável, em prazo definido pelas partes;

(ix) as quotas de emissão de sociedades limitadas que sejam consideradas Ativos Conflitados deverão ser devidamente registradas no contrato social da respectiva sociedade limitada, que por sua vez deverá ser arquivado na competente junta comercial;

(x) as ações de emissão de sociedades anônimas que sejam consideradas Ativos Conflitados deverão ser devidamente registradas no livro de registro de ações da respectiva sociedade, exceto quando se tratar de ações escriturais de emissão de companhia aberta, hipótese em que as ações deverão estar depositadas em instituição financeira depositária das ações escriturais ou central depositária autorizada pela CVM; e

(xi) os Ativos Conflitados do Gestor deverão representar até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo à época de cada aquisição.

Para aquisição e/ou venda no mercado secundário:

(i) a aquisição e/ou venda de cotas de fundos de investimento em participações, cotas de outros fundos de investimento imobiliário, cotas de fundo de direitos creditórios, certificados de recebíveis imobiliários, que sejam considerados Ativos Conflitados, deverão ser realizadas exclusivamente em mercados de bolsa ou balcão organizado;

(ii) a aquisição e/ou venda de cotas de fundo de investimento em participações, cotas de outros fundos de investimento imobiliário, cotas de fundo de direitos creditórios, certificados de recebíveis imobiliários, que sejam considerados Ativos Conflitados, deverá ser realizado pelo valor de mercado de tais ativos;

(iii) as quotas de emissão de sociedades limitadas que sejam consideradas Ativos Conflitados deverão estar devidamente registradas no contrato social da respectiva sociedade limitada, que por sua vez deverá estar arquivado na competente junta comercial; e

(iv) as ações de emissão de sociedades anônimas que sejam consideradas Ativos Conflitados deverão ser devidamente registradas no livro de registro de ações da respectiva sociedade, exceto quando se tratar de ações escriturais de emissão de companhia aberta, hipótese em que as ações deverão estar depositadas em instituição financeira depositária das ações escriturais ou central depositária autorizada pela CVM.

Os Critérios de Elegibilidade acima descritos serão observados, no caso de aquisição, 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.

Em que pesem os Critérios de Elegibilidade acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado Critério de Elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realização do investimento pelo Fundo.

(2) assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas , dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o **OUTORGANTE** estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente; e

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

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES E DA ORIENTAÇÃO DE VOTO

A aquisição e/ou alienação de Ativos Conflitados são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175, devendo ser deliberadas previamente pelos Cotistas do Fundo e aprovadas por meio de Assembleia de Conflito de Interesses do Fundo, por Cotistas do Fundo que representem, cumulativamente: **(i)** a maioria dos votos dos Cotistas do Fundo presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii.a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas de emissão do Fundo, caso o Fundo conte com mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii.b)** metade, no mínimo, das Cotas de emissão do Fundo, caso o Fundo conte com até 100 (cem) Cotistas.

Em razão das deliberações acima descritas, a Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante consulta formal, a ser divulgada após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("Oferta").

PARA MAIS ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR 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 ao **OUTORGADO** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES

A) A possibilidade de aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários do Fundo e/ou Ativos Financeiros de Liquidez (conforme definidos em seu Regulamento), que sejam ofertados, emitidos, detidos, estruturados, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas ou veículos de investimento por elas geridos e/ou administrados, conforme aplicável), por Cotista titular de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo (ou pessoas a ele ligadas), ou que tenham tais pessoas ou veículos como contraparte ("Ativos Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade, tendo em vista que tais operações configuram potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

A Favor

☐

Contra

☐

Abstenção

☐

B) A autorização prévia para que os detentores de cotas do Fundo que sejam sócios, diretores ou empregados da Gestora, ou partes a ela relacionadas, bem como seus respectivos sócios, diretores e empregados, possam votar em assembleias de Cotistas do Fundo, nos termos do artigo 78, §1º, II, da Parte Geral da Resolução CVM nº 175, ressalvadas as matérias que possam configurar potencial conflito de interesses.

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 ("Código Civil"), à efetiva subscrição e integralização, pelo **OUTORGANTE**, de cotas do Fundo, de forma que o **OUTORGANTE** se torne Cotista do Fundo.

O exercício do direito de voto na forma acima será **facultativo** e estará sob **condição suspensiva**, conforme o Código Civil, de que o respectivo Investidor se torne efetivamente Cotista do Fundo, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Caso formalizado o instrumento de procuração com manifestação de voto pelo Investidor na forma descrita acima, tal formalização poderá ser alterada, revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, conforme procedimento descrito no item (D) das Declarações e Disposições Gerais abaixo.

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 e do "*Manual de Exercício de Direito de 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 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 instrução 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 "Manual de Exercício de Direito de Voto" e nos demais documentos da Oferta.

(C) A presente procuração é outorgada pelo **OUTORGANTE** ao **OUTORGADO**, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão e/ou custódia qualificada dos ativos ou consultoria imobiliária ao Fundo, tampouco é pessoa ligada à Administradora e/ou à Gestora.

(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 eletrônica. Dessa forma, o **OUTORGANTE** poderá revogar a procuração mediante comunicação de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails adm.fundos@bancodaycoval.com.br e adm.regulatorio@bancodaycoval.com.br.

(E) É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do **OUTORGADO**.

(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, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas do Fundo ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula, tanto no singular quanto no plural, têm o significado a eles atribuído no Regulamento ou no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Distribuição da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas do Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII de Responsabilidade Limitada".

[Local], [dia] de [mês] de [•].

[nome do Investidor PJ]

NomeCargo

NomeCargo

{OU}

[nome do Investidor PF]



ANEXO VI

MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO CYRELA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **CYRELA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, inscrito no CNPJ sob o nº 51.601.636/0001-20 ("Fundo") vem, por meio do presente manual de exercício de voto ("Manual de Exercício de Voto"), oferecer orientação para o exercício de voto em assembleia geral extraordinária de Cotistas do Fundo a ser realizada após o encerramento da Oferta (conforme abaixo definida), a qual será convocada a fim de deliberar sobre ("Assembleia de Conflito de Interesses"):

1. **(a)** a possibilidade de aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos em seu Regulamento), que sejam ofertados, emitidos, detidos, estruturados, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas ou veículos de investimento por elas geridos e/ou administrados, conforme aplicável), por Cotista titular de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo (ou pessoas a ele ligadas), ou que tenham tais pessoas ou veículos como contraparte ("Ativos Conflitados"), até o limite de 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 operações configuram potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"); e **(b)** a autorização prévia para que os detentores de cotas do Fundo que sejam sócios, diretores ou empregados da Gestora, ou partes a ela relacionadas, bem como seus respectivos sócios, diretores e empregados, possam votar em assembleias de Cotistas do Fundo, nos termos do artigo 78, §1º, II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, ressalvadas as matérias que possam configurar potencial conflito de interesses.

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula, tanto no singular quanto no plural, têm o significado a eles atribuído na versão vigente do regulamento do Fundo ou no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Distribuição da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas do Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII de Responsabilidade Limitada".

Convocação da Assembleia de Conflito de Interesses

A Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante consulta formal, a ser divulgada após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), em local e horário a serem definidos no edital de convocação.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses

Após o encerramento da Oferta, será convocada Assembleia de Conflito de Interesses, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre:

(a) a possibilidade de aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos em seu Regulamento), que sejam ofertados, emitidos, detidos, estruturados, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora (incluindo pessoas a ela ligadas ou veículos de investimento por elas geridos e/ou administrados, conforme aplicável), por Cotista titular de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo (ou pessoas a ele ligadas), ou que tenham tais pessoas ou veículos como contraparte ("**Ativos Conflitados**"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os Critérios de Elegibilidade, tendo em vista que tais operações configuram potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e

(b) autorização prévia para que os detentores de cotas do Fundo que sejam sócios, diretores ou empregados da Gestora, ou partes a ela relacionadas, bem como seus respectivos sócios, diretores e empregados, possam votar em assembleias de Cotistas do Fundo, nos termos do artigo 78, §1º, II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, ressalvadas as matérias que possam configurar potencial conflito de interesses.

Para a aquisição, investimento e/ou alienação dos Ativos Conflitados, deverão ser observados os respectivos critérios de elegibilidade, conforme aplicáveis ("**Critérios de Elegibilidade**"):

Para aquisição no mercado primário:

(i) as cotas de fundo de investimento em participações, as cotas de outros fundos de investimento imobiliário, as cotas de fundo de direitos creditórios, os certificados de recebíveis imobiliários, que sejam considerados Ativos Conflitados, deverão ter sido objeto de oferta pública regulada pela Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), ou instruções e/ou resoluções que eventualmente a substituam, que contem com processo de tomada de ordens de investidores, seja por meio de processo de formação de preço (*bookbuilding* ou processo similar), seja por meio de processo de alocação por volume ou outro procedimento similar;

(ii) a ordem de investimento do Fundo para aquisição de cotas de fundo de investimento em participações, cotas de outros fundos de investimento imobiliário, cotas de fundo de direitos creditórios e certificados de recebíveis imobiliários que sejam considerados Ativos Conflitados em ofertas públicas cujo processo de tomada de ordens de investidores seja por meio de processo de formação de preço (*bookbuilding* ou processo similar), deverá, sempre que tal opção estiver disponível, ser feita "à mercado";

(iii) as emissões de cotas de fundo de investimento em participações, cotas de outros fundos de investimento imobiliário, cotas de fundo de direitos creditórios e certificados de recebíveis imobiliários, que sejam considerados Ativos Conflitados, que sejam distribuídos por meio de oferta pública regulada pela Resolução CVM 160 (ou instruções e/ou resoluções que eventualmente a substituam), deverão contar com opinião legal (*legal opinion*) emitida por assessor legal da oferta pública em questão;

(iv) as cotas de fundo de investimento em participações, as cotas de outros fundos de investimento imobiliário, as cotas de fundo de direitos creditórios, os certificados de recebíveis imobiliários, que sejam

considerados Ativos Conflitados, deverão ser admitidos à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;

(v) os certificados de recebíveis imobiliários que sejam considerados Ativos Conflitados deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;

(vi) não poderão ser adquiridos certificados de recebíveis imobiliários que sejam considerados Ativos Conflitados, emitidos por companhia securitizadora na qual o Gestor ou as pessoas ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);

(vii) os certificados de recebíveis imobiliários que sejam considerados Ativos Conflitados deverão ser indexados: (a) pela Taxa DI ou outra que venha a substituí-la; (b) pela variação do IPCA/IBGE ou outra que venha a substituí-la; (c) pela variação do IGP-M/FGV ou outra que venha a substituí-la; (d) por taxa de juros pré-fixadas; (e) pela Taxa Referencial ou outra que venha a substituí-la; (f) pela taxa SELIC ou outra que venha a substituí-la; ou (g) pelo INCC (Índice Nacional de Custo de Construção);

(viii) os certificados de recebíveis imobiliários que sejam considerados Ativos Conflitados e que forem garantidos por garantias reais deverão ter as respectivas garantias reais registradas no competente cartório de títulos e documentos e/ou de registro de imóveis, conforme aplicável, em prazo definido pelas partes;

(ix) as quotas de emissão de sociedades limitadas que sejam consideradas Ativos Conflitados deverão ser devidamente registradas no contrato social da respectiva sociedade limitada, que por sua vez deverá ser arquivado na competente junta comercial;

(x) as ações de emissão de sociedades anônimas que sejam consideradas Ativos Conflitados deverão ser devidamente registradas no livro de registro de ações da respectiva sociedade, exceto quando se tratar de ações escriturais de emissão de companhia aberta, hipótese em que as ações deverão estar depositadas em instituição financeira depositária das ações escriturais ou central depositária autorizada pela CVM ; e

(xi) os Ativos Conflitados do Gestor deverão representar até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo à época de cada aquisição.

Para aquisição e/ou venda no mercado secundário:

(i) a aquisição e/ou venda de cotas de fundos de investimento em participações, cotas de outros fundos de investimento imobiliário, cotas de fundo de direitos creditórios, certificados de recebíveis imobiliários, que sejam considerados Ativos Conflitados, deverão ser realizadas exclusivamente em mercados de bolsa ou balcão organizado;

(ii) a aquisição e/ou venda de cotas de fundo de investimento em participações, cotas de outros fundos de investimento imobiliário, cotas de fundo de direitos creditórios, certificados de recebíveis imobiliários, que sejam considerados Ativos Conflitados, deverá ser realizado pelo valor de mercado de tais ativos;

(iii) as quotas de emissão de sociedades limitadas que sejam consideradas Ativos Conflitados deverão

estar devidamente registradas no contrato social da respectiva sociedade limitada, que por sua vez deverá estar arquivado na competente junta comercial; e

(iv) as ações de emissão de sociedades anônimas que sejam consideradas Ativos Conflitados deverão ser devidamente registradas no livro de registro de ações da respectiva sociedade, exceto quando se tratar de ações escriturais de emissão de companhia aberta, hipótese em que as ações deverão estar depositadas em instituição financeira depositária das ações escriturais ou central depositária autorizada pela CVM.

Os Critérios de Elegibilidade acima descritos serão observados, no caso de aquisição, 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.

Em que pesem os Critérios de Elegibilidade acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado Critério de Elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realização do investimento pelo Fundo.

PARA MAIS ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTE DO PROSPECTO.

Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os Cotistas do Fundo inscritos no respectivo registro de Cotistas do Fundo na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Adicionalmente, as seguintes pessoas não poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses, observadas as exceções de voto aplicáveis ao Fundo, nos termos do regulamento do Fundo e da regulamentação vigente: **(i)** a Administradora e/ou a Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e empregados da Administradora e/ou da Gestora; **(iii)** as empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e empregados; e **(v)** o Cotista do Fundo cujo interesse seja conflitante com o do Fundo no que se refere à matéria em deliberação.

Quóruns de instalação e deliberação

A Assembleia de Conflito de Interesses será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista do Fundo, sendo que a aprovação da matéria objeto da Assembleia de Conflito de Interesses dependerá de aprovação prévia de Cotistas do Fundo que representem, cumulativamente: **(i)** a maioria dos votos dos Cotistas do Fundo presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii.a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas de emissão do Fundo, caso o Fundo conte com mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii.b)** metade, no mínimo, das Cotas de emissão do Fundo, caso o Fundo conte com até 100 (cem) Cotistas.

Participação por Procuração

Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia de Conflito de Interesses e observados os requisitos da regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos conforme procuração específica, conforme minuta anexa ao documento de aceitação da Oferta ("Procuração de Conflito de Interesses"), para que os respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, seja para aprovar, rejeitar ou abster-se de votar em relação à ordem do dia.

A outorga da procuração para exercício do direito de voto na forma acima será facultativa e estará sob condição suspensiva de que o respectivo Investidor se torne efetivamente 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 do Fundo que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como às matérias a serem votadas na respectiva Assembleia de Conflito de Interesses.

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 instrução de voto contrário à proposta de aquisição de 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 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 Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma eletrônica. Dessa forma, o investidor poderá revogar a procuração de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do e-mail adm.fundos@bancodaycoval.com.br até a realização da referida assembleia.

Em que pese a disponibilização da procuração, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação direta dos Cotistas do Fundo na Assembleia de Conflito de Interesses para deliberar sobre as situações de possível conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, sendo certo que tais situações de possível conflito de interesses somente serão descaracterizadas mediante aprovação prévia de Cotistas do Fundo reunidos em assembleia de conflito de interesse, 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 do Fundo, na página por ela mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas do Fundo poderão entrar em contato com a Administradora, por meio do endereço abaixo:

BANCO DAYCOVAL S.A.

Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista CEP 01311-200 – São Paulo - SP

* * *



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO
**CYRELA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ADMINISTRADORA

BANCO DAYCOVAL S.A.

GESTORA

CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS