



PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ 58.372.239/0001-72

**Administrado pela
FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

O **JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 58.372.239/0001-72, representado por seu administrador **FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2450, 4º andar, cj. 401 – parte, CEP: 05408-003, inscrita no CNPJ sob o nº 37.678.915/0001-60, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.215, de 11 de novembro de 2020, para prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública primária de até 50.000 (cinquenta mil) cotas ("Cotas"), não havendo lote adicional ou suplementar, integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe Única do Fundo ("Oferta" e "Primeira Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em uma única classe e série, com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), observado que a Oferta poderá ser encerrada com a colocação da quantidade mínima de 5.000 (cinco mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Distribuição Parcial" e/ou "Montante Mínimo"). O regulamento vigente do Fundo ("Regulamento"), a Primeira Emissão e a Oferta foram aprovados por meio de Instrumento Particular do Administrador do Fundo celebrado em 13 de dezembro de 2024 e 06 de dezembro de 2024, respectivamente.

A Oferta é realizada no Brasil, sob a coordenação da **FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação e estará sujeita a REGISTRO SOB O RITO AUTOMÁTICO na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

A gestão imobiliária do Fundo será realizada pelo Administrador, contando com a consultoria especializada estratégica da **PLATA CAPITAL CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Claudio Soares, nº 72, 12º andar, Conjunto 1.220, Pinheiros, CEP: 05422-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.712.330/0001-17 ("Consultora Especializada" e/ou "Plata"), não tendo portanto um Gestor constituído conforme permissão do Art. 5º, do Anexo III da Resolução CVM 175.



OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA PODERÃO SER ADMITIDAS A NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS DE BOLSA OU BALCÃO. A transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento, no Compromisso de Investimento e na regulamentação e legislação aplicável, conforme descrito no item 2.4 deste Prospecto.

A OFERTA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/366, PROCESSO Nº SRE/4151/2024 PARA A OFERTA, EM 23 DE DEZEMBRO DE 2024.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO DE MANEIRA LIMITADA AO VALOR POR ELE SUBSCRITO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NA PÁGINA 18 DESTE PROSPECTO.

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1. DESTE PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER E DA CVM, CONFORME SEÇÃO 14.1. DESTE PROSPECTO.

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



ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER



A data deste prospecto é 23 de dezembro de 2024



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	- 6 -
2.1. Breve Descrição da Oferta.....	- 6 -
2.2. Classes de Cotas	- 6 -
2.3. Público-Alvo da Oferta	- 6 -
2.4. Negociação das Cotas	- 7 -
2.5. Valor Nominal Unitário e Custo Unitário de Distribuição	- 7 -
2.6. Montante Total da Oferta	- 7 -
2.7. Quantidade de Cotas por Classe.....	- 8 -
2.8. Vedação à Colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas em caso de Excesso de Demanda.....	- 8 -
2.9. Subscrição e Integralização das Cotas	- 9 -
2.10. Subscrição Condicionada	- 9 -
2.11. Breve Resumo das Principais Características do Fundo	- 9 -
2.11.1. Prazo de Duração	- 9 -
2.11.2. Público-Alvo do Fundo	- 9 -
2.11.3. Objetivo do Fundo	- 9 -
2.11.6. Assembleia Geral de Cotista:.....	- 12 -
2.11.7. Novas Emissões de Cotas	- 13 -
2.11.8. Inadimplência	- 13 -
2.11.9. Liquidação do Fundo.....	- 14 -
2.11.10. Conflitos de Interesse	- 14 -
2.12. Política de Distribuição de Resultados	- 14 -
2.13. Compromissos e/ou Contratos	- 15 -
2.14. Demonstrações Financeiras e Auditoria	- 15 -
2.13. Tributação sobre rendimentos auferidos pelos Cotistas	- 16 -
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	- 16 -
3.1. Destinação dos recursos	- 16 -
3.1.2. Estratégia	- 16 -
3.1.2.1 Por que investir no setor?	- 17 -
3.1.2.2. Breve Histórico do Coordenador Líder, Administrador, Custodiante e Escriturador.....	- 17 -
3.1.2.3. Breve Histórico da Consultora Especializada.....	- 17 -
3.2. Possibilidade de Destinação a Ativos com Conflitos de Interesses	- 17 -
4. FATORES DE RISCO	- 18 -
4.1. Riscos relacionados à Oferta	- 18 -
4.2. Riscos relacionados às Cotas e ao Fundo	- 19 -
5. CRONOGRAMA	- 22 -
5.1. Cronograma Indicativo da Oferta	- 22 -
5.2. Subscrição e Integralização das Cotas	- 23 -
5.3. Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento ou Desistência da Oferta	- 23 -
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS	- 24 -
6.1. Histórico de Negociação das Cotas	- 24 -
6.2. Direito de Preferência	- 24 -
6.3. Diluição Econômica dos Cotistas que Não Subscreverem as Cotas Objeto da Oferta	- 24 -
6.4. Preço das Cotas	- 24 -
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	- 24 -



7.1. Eventuais restrições à transferência das cotas	- 24 -
7.2. Inadequação do Investimento	- 25 -
7.3. Esclarecimentos sobre os procedimentos previstos nos Artigos 69 e 70 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.	- 26 -
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	- 28 -
8.1. Condições a que a Oferta está submetida	- 28 -
8.2. Destinação da Oferta a Investidores Específicos	- 29 -
8.3. Autorizações	- 29 -
8.4. Regime de distribuição da Oferta	- 29 -
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço (bookbuilding)	- 29 -
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	- 30 -
8.7. Formador de mercado	- 30 -
8.8. Contrato de estabilização	- 30 -
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento	- 30 -
8.10. Distribuição Parcial da Oferta	- 30 -
8.11. Plano de Distribuição	- 30 -
8.12. Procedimento da Oferta	- 31 -
8.13. Período de Distribuição e Encerramento da Oferta	- 33 -
9. VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA	- 33 -
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	- 34 -
10.1. Conflito de Interesses entre o Administrador, Escriturador, Custodiante e o Coordenador-Líder	- 34 -
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	- 34 -
11.1. Condições do contrato de distribuição	- 34 -
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando:	- 35 -
12. DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	- 36 -
12.1. Destinatários dos Recursos não registrados perante a CVM	- 36 -
13. DOCUMENTOS DO FUNDO E DA OFERTA.....	- 36 -
13.1. Regulamento do Fundo	- 36 -
13.2. Demonstrações financeiras do Fundo.....	- 36 -
14. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	- 37 -
14.1. Dados das Partes	- 37 -
14.2. Declarações.....	- 38 -
15. DEMAIS INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE O FUNDO	- 38 -
16. ANEXOS	- 38 -
ANEXO I - DEFINIÇÕES.....	- 40 -
ANEXO II - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER	- 41 -
ANEXO III – INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - 42 -	
ANEXO III – INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - 45 -	
..... - 48 -	
ANEXO IV - REGULAMENTO DO JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	- 48 -
ANEXO V – ESTUDO DE VIABILIDADE	100



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve Descrição da Oferta

A Oferta consiste na distribuição pública de Cotas da Primeira Emissão do Fundo **JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 58.372.239/0001-72, e, nos termos deste Prospecto, submetida a registro pelo rito automático, conforme previsto nos artigos 26 e 27, da Resolução CVM 160, intermediada pelo Coordenador Líder, o qual será responsável pela colocação das Cotas da Primeira Emissão do Fundo durante o período de distribuição estabelecido na seção 8.13. deste Prospecto ("**Período de Distribuição**").

As Cotas serão escrituradas pelo Administrador, qualificado no preâmbulo deste instrumento ("**Escriturador**").

A presente Oferta é intermediada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, demais leis e regulamentações aplicáveis e nos termos do regulamento vigente do Fundo ("**Regulamento**"), cuja versão vigente foi aprovada mediante Instrumento Particular do Administrador em 20 de dezembro de 2024 e arquivada na CVM.

Por meio do Instrumento Particular do Administrador do Fundo, celebrado em 06 de dezembro de 2024, também foi aprovado a Primeira Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo.

2.2. Classes de Cotas

O Fundo possui uma única classe de cotas. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, são escriturais e nominativas, destinadas a um público-alvo ("**Cotista(s)**") e/ou "**Investidor(es)**"). Os Cotistas detentores das cotas do Fundo gozarão dos mesmos direitos (i) políticos; e (ii) econômicos.

Desde que o respectivo Cotista se encontre adimplente com suas obrigações perante o Fundo, e observadas as disposições da regulamentação aplicável, cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

O Fundo tem a forma de condomínio fechado de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, portanto, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

2.3. Público-Alvo da Oferta

A Oferta terá como público-alvo investidores qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução nº 30, editada pela CVM em 11 de maio de 2021 ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidores Qualificados**", respectivamente) que (a) estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes à aplicação em Cotas e busquem retorno de rentabilidade em longo prazo,



condizente com a Política de Investimentos do Fundo; e (b) estejam conscientes de que o investimento em Cotas não é adequado aos investidores que necessitem de liquidez imediata. A Oferta não se destina a investidores não residentes no Brasil ou a EFPC, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.994, de 24 de março de 2022. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 11, conforme definido neste instrumento de prospecto definitivo ("**Prospecto Definitivo**").

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

2.4. Negociação das Cotas

As Cotas do Fundo poderão ser registradas para distribuição e negociação em mercado secundário administrados e operacionalizados pela B3 ou qualquer outro administrador de mercado organizado de valores mobiliários.

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

Qualquer transferência de Cotas está sujeita à prévia e expressa anuência do Administrador, que deverá submeter o adquirente das Cotas aos procedimentos de Know-Your-Client aplicáveis. A não aprovação pelo Administrador em referido processo importará na impossibilidade da transferência ou cessão das Cotas para o adquirente pretendido.

2.5. Valor Nominal Unitário e Custo Unitário de Distribuição

As Cotas serão emitidas pelo valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("**Preço de Emissão**") e integralizadas pelo Preço de Emissão de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("**Preço de Integralização**"). Caso seja distribuído o Montante Total da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo da Oferta dividido pelo número de Cotas referente ao Montante Total da Oferta e subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 2,14 (dois reais e quatorze centavos) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"). O Custo Unitário de Distribuição variará conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito dessa Emissão e será integralmente pago com recursos advindos desta Primeira Emissão realizada pelo Fundo.

Estima-se que os recursos líquidos da Oferta, após dedução das comissões e das respectivas despesas, e considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, sejam de aproximadamente R\$ 49.893.183,43 (quarenta e nove milhões, oitocentos e noventa e três mil, cento e oitenta e três reais e quarenta e três centavos). Para informações detalhadas acerca das comissões e despesas relativas à Oferta, veja o item 11.2. "Demonstrativo do Custo da Distribuição", na página 35 deste Prospecto.

2.6. Montante Total da Oferta



O montante total da Oferta é de até 50.000 (cinquenta mil) Cotas, representando o valor total de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Será admitida a distribuição parcial das Cotas ofertadas, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, escriturais, em uma única classe e série, com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, observado que a Oferta poderá ser encerrada com a colocação e consequente subscrição e integralização da quantidade mínima de 5.000 (cinco mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). Para maiores informações, vide item 7.3 “Esclarecimentos sobre procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito de eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor”, na página 26 deste Prospecto.

Não haverá a possibilidade de lote adicional na Oferta.

Os Investidores devem ler atentamente o fator de risco “Risco de Distribuição Parcial” na página 18 deste Prospecto Definitivo.

2.7. Quantidade de Cotas por Classe

As Cotas objeto da Emissão são as Cotas do Fundo, que terá apenas uma única classe (“**Classe Única de Cotas**” e/ou “**Classe de Cotas**”).

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

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Montante Total da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento firmados por Pessoas Vinculadas, Compromissos de Investimento e/ou os Boletins de Subscrição de Cotas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Para os fins deste Prospecto, são consideradas “**Pessoas Vinculadas**”, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, e do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160, os Investidores que sejam: (i) controladores, diretos e indiretos, ou administradores do Fundo, do Gestor, do Administrador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) administradores ou controladores do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e/ou (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas



pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Cotas pode afetar negativamente a liquidez das cotas no mercado secundário. Para maiores informações veja o fator de risco “Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta” na página 19 deste Prospecto Definitivo.

2.9. Subscrição e Integralização das Cotas

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor deverá (i) assinar o respectivo Boletim de Subscrição; (ii) assinar o Compromisso de Investimento; (iii) assinar o termo de adesão e ciência de risco ao Regulamento; e (iv) se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas no período disposto no Compromisso de Investimento, nos termos do Regulamento, do Compromisso de Investimento e deste Prospecto. As Cotas serão integralizadas pelo respectivo Preço de Integralização, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.

2.10. Subscrição Condicionada

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no Período de Distribuição da Oferta, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação (i) do Montante Total da Oferta; ou (ii) no montante que desejar, respeitando o Montante Total da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, uma vez colocado o montante indicado pelo Investidor, o Investidor receberá a totalidade das Cotas objeto de seu Pedido de Subscrição.

Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, inclusive em caso Distribuição Parcial das Cotas, veja o item 3.1., “Destinação dos Recursos”, na página 16 deste Prospecto Definitivo.

2.11. Breve Resumo das Principais Características do Fundo

ESTA SUBSEÇÃO É APENAS UM RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO REGULAMENTO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA. A LEITURA DESTA SEÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA DO REGULAMENTO.

2.11.1. Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

2.11.2. Público-Alvo do Fundo

O Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados.

2.11.3. Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos em ativos visando proporcionar a seus Cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo, mediante a obtenção de



renda e ganho de capital a serem auferidos por meio, primordialmente, do investimento em Ativos Imobiliários, abaixo qualificados.

O OBJETIVO DO FUNDO NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADO OU CARACTERIZADO COMO UMA PROMESSA, GARANTIA, SUGESTÃO DE RENTABILIDADE DAS COTAS OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

2.11.4. Política de Investimento

A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação dos recursos do Fundo: **(i)** preponderantemente e preferencialmente, por meio de investimentos na aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis para desenvolvimento imobiliário de loteamentos e condomínios, empreendimentos residenciais de médio e alto padrão e empreendimentos industriais e comerciais ("**Imóveis**"), e/ou em ações ou quotas de sociedade de propósito específico que seja ou será proprietária de imóveis e/ou em direitos reais sobre os imóveis ("**SPE Desenvolvedora**") ou de sociedade controladora de uma SPE Desenvolvedora ("**SPE Holding**", e, quando em conjunto com SPE Desenvolvedora, "**Ativos Imobiliários**"); e **(ii)** de forma remanescente, por meio de investimentos em ativos financeiros, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda do desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos Imobiliários; (c) pelo desenvolvimento em conjunto com outros empreendedores através de permuta ou co-incorporação ou (d) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários que comporão a carteira do Fundo até o término do prazo de duração do Fundo, conforme permitido por seu Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do Regulamento ou devolvido aos Cotistas a título de distribuição de resultados ou amortização de Cotas, poderá ser investido nos Ativos Financeiros de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, limitado a até 5% do patrimônio líquido da Classe de Cotas.

Competirá ao Administrador e observadas as recomendações da Consultoria Especializada, decidir sobre a aquisição, o arrendamento, a cessão da superfície ou a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

2.11.5. Taxas do Fundo

Serão devidas pelo Fundo aos seus prestadores de serviço: **(i)** Taxa de Administração; **(ii)** Taxa de Gestão, caso contratado o prestador de serviços devidamente habilitado; **(iii)** Taxa de Custódia; **(iv)** Taxa de Consultoria; **(v)** Taxa de Distribuição; e **(vi)** Taxa de Sucesso.

Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros e a escrituração das Cotas, será devida ao Administrador uma Taxa de Administração correspondente a 0,08% a.a (oito centésimos por cento ao ano) sobre o valor do



patrimônio líquido do Fundo, respeitado o valor mensal mínimo de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), corrigida a cada 12 (doze) meses, a contar do início do Fundo, reajustado pelo IPCA.

A Taxa de Administração será calculada nos termos do Regulamento, apropriada e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referir, a partir da Data de Início do Fundo.

A Taxa de Administração engloba os serviços prestados pelo Administrador, bem como os serviços de contabilidade, que poderão ser prestados diretamente pelo Administrador ou subcontratados junto a terceiros.

Taxa de Gestão

Caso contratado o prestador de serviço de gestão, a taxa será incluída no Regulamento do Fundo, objeto de aprovação dos investidores em rito assemblear.

Taxa de Custódia

Pela prestação dos serviços de custódia, será devida ao Administrador uma Taxa de Custódia correspondente a 0,07% a.a (sete centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o valor mensal mínimo de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), corrigida a cada 12 (doze) meses, a contar do início do Fundo, reajustado pelo IPCA.

A Taxa de Custódia será calculada nos termos do Regulamento, apropriada e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referir, a partir da Data de Início do Fundo.

Taxa de Consultoria

Pela prestação dos serviços de consultoria, será devido à Consultora Especializada uma Taxa de Custódia correspondente a 0,08% a.a (oito centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o valor mensal mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), corrigida a cada 12 (doze) meses, a contar do início do Fundo, reajustado pelo IPCA.

A Taxa de Custódia será calculada nos termos do Regulamento, apropriada e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referir, a partir da Data de Início do Fundo.

(dez mil reais), apropriado e pago até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente a prestação dos serviços, corrigido a cada 12 (doze) meses, a contar do início do Fundo, reajustado pelo IPCA.

O valor acima, devido a Consultoria Especializada a título de Taxa de Consultoria, poderá ser revisto e alterado, conforme aprovado pelos cotistas em sede de assembleia geral.

Taxa de Distribuição

A presente Primeira Emissão de Cotas do Fundo está sujeita a uma Taxa de Distribuição de 0,03% (três centésimos por cento) sobre a oferta pública regulada pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, calculada sobre o valor efetivamente



integralizado. A taxa será paga ao Administrador no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente às integralizações das cotas, à medida em que ocorrerem.

Caso o Fundo passe a ser listado em mercado organizado e/ou B3, em substituição à Taxa de Distribuição mencionada acima, será devido pelo Fundo ao Administrador uma Taxa de Distribuição correspondente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o valor mensal mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), corrigida a cada 12 (doze) meses, a contar do início do Fundo, reajustado pelo IPCA.

A Taxa de Distribuição na hipótese trazida acima será calculada nos termos do Regulamento, apropriada e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês do fato gerador.

Taxa de Sucesso

Será devida pela Classe de Cotas e/ou Fundo uma taxa de sucesso de 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) do que exceder o IPCA + 12% a.a. (doze por cento ao ano) em favor da Consultora Especializada.

2.11.6. Assembleia Geral de Cotista:

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas, deliberar sobre as matérias elencadas no item 5.1. do Regulamento, estabelecidas em conformidade com a Resolução CVM 175. As referidas matérias serão tomadas por maioria dos votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, exceto as matérias listadas no item 5.15 do Regulamento, as quais dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

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

Não podem votar na Assembleia Geral de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe de Cotas ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

A vedação acima não se aplica quando: (a) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo ou na Classe de Cotas, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) acima; (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas da Classe de Cotas, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo



Administrador; ou (c) a Classe de Cotas for destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, bem como deve constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser exclusiva ou parcialmente eletrônica, sendo esta última hipótese acompanhada de meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico que permita o voto dos Cotistas a distância, conforme os procedimentos estabelecidos no Regulamento.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada pelo Administrador a cada Cotista, por meio de correio, correio eletrônico, ou por qualquer outro meio que assegure haver o destinatário recebido a convocação. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data de sua realização, no caso das assembleias ordinárias e/ou com, no mínimo 15 (quinze) dias corridos de antecedência da data de sua realização, no caso das assembleias extraordinárias.

2.11.7. Novas Emissões de Cotas

A emissão de novas Cotas, após a primeira emissão, deverá ser realizada mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado a regulamentação aplicável.

2.11.8. Inadimplência

No caso de inadimplemento, o Administrador notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) dias corridos a partir da notificação descrita acima, o Administrador poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:

- (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), (c) dos custos de tal cobrança;
- (ii) deduzir o valor inadimplido, acrescidos de multa e juros conforme o item (i) acima, de quaisquer distribuições pelo Fundo devidos a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista Inadimplente;
- (iii) convocar uma Assembleia Geral de Cotistas, desde que a Classe de Cotas não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas, proporcionalmente à participação de cada Cotista na Chamada de Capital em questão, limitado ao respectivo saldo disponível de cada capital comprometido



individual e desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista Inadimplente; e

(iv) suspender os direitos políticos e econômicos do Cotista Inadimplente, até o completo adimplemento de suas obrigações. Tais direitos políticos e econômicos, conforme descrito no Regulamento, estarão suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (ii) a data de liquidação do Fundo e/ou Classe Única do Fundo.

Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto no Regulamento.

Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente.

Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

2.11.9. Liquidação do Fundo

O Fundo e/ou Classe de Cotas será liquidado única e exclusivamente nas seguintes hipóteses: (i) por deliberação de Assembleia Geral de Cotistas; (ii) caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, que um Evento de Verificação constitui um Evento de Liquidação, observado o disposto no Capítulo VIII do Anexo do Regulamento do Fundo; (iii) por determinação da CVM, em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar; e (iv) caso todos os ativos da Classe de Cotas tenham sido alienados.

2.11.10. Conflitos de Interesse

Entende-se por conflito de interesse entre a Classe de Cotas e as pessoas listadas, a indicação por estas de ativos para investimento do Fundo que tenham relação com o Administrador, o gestor, quando indicado, a Consultora Especializada ou suas partes relacionadas.

Dessa forma, os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe de Cotas, de Ativo Imobiliário de propriedade de partes relacionadas aos Cotistas, desde que não sejam pessoas ligadas ao Administrador, ao gestor, a Consultora Especializada.

2.12. Política de Distribuição de Resultados

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



no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de arrendamento ou cessões de superfície, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência, abaixo qualificada, e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor ("**Resultados**").

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**") pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção e segurança dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados, com base em balanço ou balancete semestral encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Deverá ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não será computada no resultado passível de distribuição e dos lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço.

Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério do gestor se constituído ou da Consultora Especializada, de comum acordo com o Administrador, distribuir aos Cotistas, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, observados os demais procedimentos no Regulamento do Fundo. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês anterior.

2.13. Compromissos e/ou Contratos

O Fundo buscará nas negociações dos termos e condições com as respectivas contrapartes dos instrumentos jurídicos que venha a celebrar, incluindo, mas não se limitando aos Contratos de Arrendamento, Contratos de Cessão de Uso de Superfície, contratos de compra e/ou venda dos Ativos Imobiliários e outros. 2.13. Tributação sobre rendimentos auferidos pelos Cotistas.

2.14. Demonstrações Financeiras e Auditoria

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 no Prospecto das informações previstas na Resolução CVM 160.



2.13. Tributação sobre rendimentos auferidos pelos Cotistas

O tratamento tributário sobre os rendimentos auferidos pelos Cotistas, estão dispostos no Capítulo X do Regulamento do Fundo e foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor, descrevendo de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos Cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Destinação dos recursos

Observados o objetivo e a política de investimentos do Fundo, prevista no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo de Ativos Imobiliários, sendo o eventual saldo da Oferta aplicado de acordo com a política de investimento do Fundo para adquirir Outros Ativos.

Caso, porventura, não seja possível a colocação da totalidade das Cotas da Primeira Emissão, e desde que tenha sido atingido o Montante Mínimo, os recursos captados serão destinados prioritariamente para a aquisição dos Ativos Imobiliários indicados no Estudo de Viabilidade.

3.1.2. Estratégia

Abaixo as principais diretrizes para a destinação dos recursos do Fundo, delineando as estratégias de investimento que visam maximizar os retornos para os investidores:

Aquisição de Terrenos – *Embora parcela relevante dos terrenos serão pagas através de permutas físicas ou financeira, ainda sim é necessário um componente em caixa nas operações. Geralmente, quanto maior o componente caixa na operação, maior será o retorno requisitado pelo fundo. Em alguns casos específicos, à luz de oportunidades, o Fundo poderá comprar as permutas dos proprietários de terrenos com descontos expressivos após a aprovação dos projetos;*

Aprovação dos Projetos – *O grande marco de valorização dos projetos imobiliários, especialmente em projetos de grande escala, reside no marco da aprovação. Logo, é necessário um grande acompanhamento, respaldado de bons prestadores de serviços para o processo de aprovação aos principais entes reguladores. A inteligência na aprovação dos equipamentos imobiliários futuros e contrapartidas com as municipalidades e outros órgãos potencializam o resultado dos empreendimentos;*

Desenvolvimento Imobiliário – *Em alguns casos, especialmente nos projetos horizontais e de loteamento, o Fundo deverá realizar o lançamento imobiliário e a construção dos projetos, pois nesses casos, a exposição de caixa tende a ser mais controlada em relação aos retornos potenciais*



dos projetos. Para preservação de caixa e melhoria do retorno dos investidores, serão chamados co-desenvolvedores aos projetos na medida em que são aprovados;

3.1.2.1 Por que investir no setor?

O Brasil tem oportunidades continentais, contando com diversas geografias com franco desenvolvimento imobiliário além das grandes capitais. Atualmente, o déficit habitacional é da ordem de 7 (sete) milhões de habitações, e na medida que a população evolui, além daqueles que estão buscando sua primeira moradia, existem famílias que cresceram e que se desenvolveram financeiramente, potencializando a troca de moradia e eventualmente a aquisição de um segundo imóvel, seja de veraneio ou mesmo para investimento

Os diversos ciclos econômicos pelos quais o país passou e irá passar, faz com que culturalmente e monetariamente, os imóveis sejam uma tradicional forma de investimento, trazendo lastro e proteção contra ciclos inflacionários.

3.1.2.2. Breve Histórico do Coordenador Líder, Administrador, Custodiante e Escriturador

A FIDD inicialmente como o nome de FIDERE Serviços Financeiros Ltda., foi constituída em janeiro de 2019 com o objetivo de prestar serviços de administração fiduciária e controladoria para fundos de investimentos. Em 2020 a FIDD torna-se operacional e em 2021 possui autorização para prestar serviços para todos os tipos de fundos. O portfólio de produtos da FIDD abrange a administração de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e fundos de investimentos regulados pela Resolução CVM 175.

O objetivo da FIDD é oferecer serviços completos para fundos e ativos, atuando como *full service provider* para todos os tipos de fundos.

Os sócios da FIDD possuem longa experiência em mercado financeiro e de capitais, passando por cargos de gestão em instituições financeiras nacionais e internacionais, bem como por bolsas de valores e mercado de balcão organizado. Contando com um time de profissionais com experiência em administração fiduciária de fundos de investimentos, a FIDD procura desenvolver uma capacidade única e sem paralelos para atuar de maneira personalizada e assertiva com seus clientes.

3.1.2.3. Breve Histórico da Consultora Especializada

A Plata iniciou suas operações em 2012, tendo em seu quadro societário, sócios com extensa experiência no mercado imobiliário e tem dentre seus objetivos, prestar serviços de consultoria imobiliária. A atuação da Plata abrange modelagem de novos negócios, operações de M&A e Real Estate. O objetivo principal da Plata, como Consultora Especializada de fundos de investimento é agregar a sua expertise para maximizar a eficiência econômica do ativo. Até o presente momento é estimado que a Plata tenha realizado operações imobiliárias em valores acima de R\$ 2 bilhões de reais.

3.2. Possibilidade de Destinação a Ativos com Conflitos de Interesses



O Fundo e/ou Classe de Cotas poderá realizar operações envolvendo Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros em situação de potencial conflito de interesses mediante prévia e expressa aprovação de Assembleia Geral de Cotistas convocada especificamente para este fim.

4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas ao objetivo do Fundo, Política de Investimento, composição da sua Carteira e aos fatores de risco descritos a seguir.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor do Coordenador Líder, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, consequentemente, do capital investido pelos Cotistas.

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

A Oferta, o Fundo e/ou Classe de Cotas e os ativos de sua carteira estão sujeitos, dentre outros, aos seguintes fatores de risco:

4.1. Riscos relacionados à Oferta

1) Risco de Distribuição Parcial: No âmbito da Oferta, será admitida a Distribuição Parcial das Cotas ofertadas, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição.

2) Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM: A Oferta foi registrada por meio do rito de registro automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que este Prospecto e os demais documentos da Oferta não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM. Os Investidores interessados em investir nas 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 do Fundo.

3) Risco de Potencial Conflito de Interesses entre Coordenador Líder, Escriturador, Custodiante e Administrador:



Na data deste Prospecto Definitivo, as atividades atribuídas ao Administrador, Custodiante, Escriturador e Coordenador Líder serão exercidas pela mesma instituição financeira, a qual está devidamente credenciada perante os órgãos competentes para o desempenho de tais atividades, possuindo todas as segregações e monitoramentos de risco necessários à execução e tais atividades com toda independência necessária. Não obstante, poderão surgir situações que ensejem conflitos de interesses, especialmente quanto a avaliação sobre a qualidade dos serviços prestados no âmbito da Oferta, as quais serão tratadas na forma prevista no Regulamento e na regulamentação em vigor.

4) Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, Compromissos de Investimento e os Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover redução da liquidez das Cotas do Fundo no mercado secundário.

4.2. Riscos relacionados às Cotas e ao Fundo

1) Risco de Liquidez. Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da Carteira nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, o Fundo poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, os quais permanecerão expostos, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos e às posições assumidas em mercados de derivativos, se for o caso, que podem, inclusive, obrigar o Fundo a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de amortizações e resgates aos Cotistas, nos termos do Regulamento.

2) Risco de Crédito. Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar oscilações no preço de negociação dos títulos que compõem a carteira. E adicionalmente, a Classe de Cotas poderá ser afetada através do risco de crédito advindo de promitentes compradores das futuras unidades a serem lançadas pelas SPEs dos Ativos Imobiliários.

3) Risco de Mercado. Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos da Classe de Cotas, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas. E adicionalmente, a Classe de Cotas poderá ser afetada através do risco de mercado advindo da falta de liquidez dos Ativos Imobiliários bem como dos produtos decorrentes dos



empreendimentos desenvolvidos nos Ativos Imobiliários no mercado em virtude de questões macroeconômicas.

4) Riscos de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países. 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, o que poderá prejudicar de forma negativa os resultados desta Classe de Cotas e a rentabilidade dos Cotistas.

5) Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e a Política Governamental. A Classe de Cotas e/ou o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e/ou do Gestor, 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 de mudanças legislativas, poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira, e/ou (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os Cotistas. Adicionalmente, o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

6) Riscos de Alterações da Legislação Tributária. O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar as Sociedades Investidas, os Outros Ativos integrantes da Carteira, o Fundo e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que



as regras tributárias atualmente aplicáveis às Sociedades Investidas, aos Outros Ativos integrantes da Carteira, ao Fundo e/ou aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

7) Riscos de não Realização dos Investimentos por parte do Fundo e/ou Classe de Cotas.

Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista e não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo não realização destes investimentos.

8) Risco de Resgate das Cotas em Títulos e/ou Ativos Imobiliários. Conforme previsto no Regulamento, poderá haver a liquidação desta Classe de Cotas em situações predeterminadas. Se alguma dessas situações se verificar, há a possibilidade de que as Cotas venham a ser resgatadas em títulos e/ou Ativos Imobiliários. Nessa hipótese, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os referidos títulos e/ou Ativos Imobiliários que venham a ser recebidos desta Classe de Cotas.

9) Risco Relacionado ao Resgate e à Liquidez das Cotas: O Fundo e suas Classes de Cotas, constituídas sob a forma de condomínio fechado, não admitem o resgate de suas Cotas a qualquer momento. A amortização das Cotas será realizada na medida em que a Classe de Cotas tenha disponibilidade para tanto, a critério do Gestor, ou na data de liquidação da referida Classe de Cotas. Caso os Cotistas queiram se desfazer dos seus investimentos no Fundo, será necessária a venda das suas Cotas no mercado secundário, devendo ser observado, para tanto, os termos e condições dos respectivos Compromissos de Investimento e o disposto no Regulamento.

10) Risco de Derivativos. Consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações e não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas.

11) Limitação da Responsabilização dos Prestadores de Serviços do Fundo e de suas Classes de Cotas. A legislação vigente trouxe para a indústria de fundos de investimento a responsabilização individual dos prestadores de serviços do Fundo e de suas Classes de Cotas. Sendo assim, os prestadores de serviços do Fundo e da Classe de Cotas não são solidários entre si. Eles respondem individualmente por seus atos e omissões, de acordo com suas respectivas esferas de competência, dispostas no Regulamento, na legislação vigente e nos contratos de prestação de serviços celebrados entre as partes. Desta forma, para fins de reparação civil, a responsabilidade que recai sobre os prestadores de serviços do Fundo e suas Classes de Cotas restringe-se aos seus atos e omissões relativos aos serviços prestados, nos termos do Regulamento, da legislação vigente e nos contratos de prestação de serviços, de modo que não há responsabilidade solidária de tais prestadores de serviços perante o Fundo.



12) Riscos Relacionados ao Setor Alvo. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe de Cotas, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, destacando-se que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

13) Riscos de Conflitos de Interesse. O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários que são ou foram de propriedade dos Cotistas ou suas Partes Relacionadas, conforme decisão do Comitê de Investimento. Ademais, a Consultora Especializada possui relação prévia com os Cotistas.

14) Demais Riscos. A Classe de Cotas também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e/ou do Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos.

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma Indicativo da Oferta

Ordem	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e Registro da Oferta na CVM	23/12/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto	23/12/2024
3	Período de subscrição das Cotas	23/12/2024
4	Encerramento do Período de Distribuição	21/06/2025
5	Data Máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	21/06/2025

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Administrador, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto e do Anúncio de Início. Nos casos de oferta registrada pelo rito automático, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento



posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o Prazo de Distribuição ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade da CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante o Prazo de Distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.

A data máxima para encerramento da Oferta considera o prazo para distribuição das Cotas de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 48 da Resolução CVM 160, sendo que o Administrador poderá decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta.

Em havendo a necessidade de reembolso de valores e/ou bens adiantados pelo Investidor, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação da respectiva revogação.

5.2. Subscrição e Integralização das Cotas

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor deverá (i) assinar o respectivo Boletim de Subscrição, (ii) assinar o Compromisso de Investimento, (iii) assinar o termo de adesão e ciência de risco ao Regulamento, e (iv) se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento, do Compromisso de Investimento, do Boletim de Subscrição e deste Prospecto.

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização: (i) em moeda corrente nacional; (ii) em Ativos Imobiliários desde que apresentem laudo de avaliação com data base de até 60 (sessenta) dias da data negociação, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento. O investimento no Fundo pelos Cotistas será efetivado por meio do respectivo Compromisso de Investimento, mediante o qual o Investidor ficará obrigado, sob as penas nele previstas, a integralizar o valor do Capital Comprometido de acordo com os prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento.

Investidores considerados Pessoa Vinculada deverão atestar sua qualidade de Pessoa Vinculada no respectivo Pedido de Subscrição e poderão ter seus Pedidos de Subscrição cancelados, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta.

5.3. Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento ou Desistência da Oferta

Caso a (i) Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesse caso, os valores até então eventualmente integralizados pelos Investidores serão devolvidos no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso ("**Critérios de Restituição de Valores**").



Quaisquer valores restituídos aos Investidores, caso tenham ocorrido integralizações de Cotas no âmbito da Oferta, nos termos deste Prospecto Definitivo, serão devolvidos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada).

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS

6.1. Histórico de Negociação das Cotas

Não há histórico de negociações ou cotações das cotas de emissão do Fundo.

6.2. Direito de Preferência

Não aplicável.

6.3. Diluição Econômica dos Cotistas que Não Subscreverem as Cotas Objeto da Oferta

Não aplicável.

6.4. Preço das Cotas

As Cotas serão emitidas pelo Preço de Emissão correspondente ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais). Caso seja distribuído o Montante Total da Oferta, o Custo Unitário de Distribuição será de R\$ 2,14 (dois reais e quatorze centavos) por Cota. O Custo Unitário de Distribuição variará conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Primeira Emissão e será integralmente pago com recursos advindos da Primeira Emissão realizada pelo Fundo. O Custo Unitário de Distribuição inclui toda e qualquer despesa relacionada à constituição do Fundo, distribuição das Cotas e ao registro da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Eventuais restrições à transferência das cotas.

Tendo em vista que a presente Oferta foi registrada pelo rito automático, sem análise prévia por entidade conveniada com a CVM, e tem como público-alvo Investidores Qualificados, nos primeiros 6 (seis) meses decorridos após o encerramento da presente Oferta, eventuais transferências a terceiros não poderão ter como destinatário o público investidor em geral, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160.



Mesmo após o decurso desse prazo, as Cotas não poderão ser transferidas para o público em geral, visto que o Regulamento do Fundo somente admite como cotistas aqueles que se classifiquem como Investidores Qualificados, em linha com o disposto na Resolução CVM 175.

O Cotista que desejar ceder e transferir suas Cotas, no todo ou em parte, seja a que título for, deverá observar que:

- a. as Cotas poderão ser transferidas exclusivamente via mercado de bolsa ou mercado de balcão, observadas as condições descritas no Regulamento, no Compromisso de Investimento e na regulamentação e legislação aplicável;
- b. o novo Cotista deve ser aprovado pelo Administrador nos procedimentos de verificação da adequação do perfil de risco e investimento, bem como o know your cliente (conheça seu cliente) de potenciais novos cotistas; e
- c. o novo Cotista deverá ser obrigatoriamente Investidor Qualificado e deverá aderir aos termos e condições do Fundo, por meio da assinatura e entrega, pelo Administrador, dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como Cotista.

As transferências de Cotas devem obedecer ao disposto no Regulamento do Fundo. O Administrador não estará obrigado a registrar qualquer transferência de Cotas que não obedeça aos procedimentos aqui descritos.

7.2. Inadequação do Investimento

A EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITALIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS, À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES NO MERCADO SECUNDÁRIO E AO SETOR ALVO, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO.

O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO ANEXO A ESTE PROSPECTO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO DE NATUREZA ESPECIAL, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SALVO NAS HIPÓTESES DE SUA LIQUIDAÇÃO. DESSA FORMA, SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 18 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA, ÀS COTAS E AO SETOR ALVO, OS QUAIS DEVEM SER



CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

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

O Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor poderá, independentemente da obtenção de aprovação prévia da SRE, modificar ou revogar a Oferta caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 67, caput, e o parágrafo segundo, ambos da Resolução CVM 160.

Adicionalmente, o Coordenador Líder, por meio de decisão conjunta com o Gestor poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no Artigo 67, Parágrafo 8º da Resolução CVM 160.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes.

Caso haja modificação ou revogação da Oferta, tal fato será imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 69 da Resolução CVM 160.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação sobre a modificação da Oferta que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, seu interesse em desistir de seus pedidos de subscrição. EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER SUA ADESÃO À OFERTA.

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

No caso de modificação da Oferta que demande aprovação prévia e que comprometa a execução do cronograma, o Coordenador Líder encaminhará comunicação aos Investidores para que informem seu interesse em manter seus pedidos de subscrição, observado o procedimento disposto acima.



Nos termos do Artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (b) esteja sendo intermediária por instituição líder ou 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) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma 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 referida oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, até o término do 5º Dia Útil subsequente a divulgação do anúncio de suspensão da Oferta, se desejam desistir da Oferta. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então eventualmente integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resiliado, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então eventualmente integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no Artigo 68 da Resolução CVM 160.

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

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” na página 18 deste Prospecto.



O INVESTIMENTO NAS COTAS REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO, TENDO EM VISTA QUE É UM INVESTIMENTO EM RENDA VARIÁVEL E, ASSIM, OS INVESTIDORES QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E RISCOS, INCLUSIVE ÀQUELES RELACIONADOS ÀS COTAS E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO DO BRASIL, CONFORME DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 18 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO E NO REGULAMENTO, E QUE DEVEM SER CUIDADOSAMENTE CONSIDERADOS ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É, PORTANTO, ADEQUADO A INVESTIDORES AVESSOS AOS RISCOS RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Condições a que a Oferta está submetida

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado à integral satisfação das seguintes condições até a divulgação do Anúncio de Início bem como sua manutenção até Data de Liquidação, nos termos da regulamentação aplicável e do artigo 125 do Código Civil, sem as quais o Contrato de Distribuição deixará de produzir efeitos:

- (i) obtenção do registro automático da Oferta na CVM nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o Prospecto e o Anúncio de Início divulgados na forma da regulamentação em vigor;
- (ii) na data de divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto todas as declarações prestadas pelo Administrador no Contrato de Distribuição sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em seus aspectos materiais, bem como todas as obrigações assumidas pelo Administrador e pelo Gestor constantes do Contrato de Distribuição estejam sendo integralmente cumpridas, conforme aplicável;
- (iii) todas as informações fornecidas pelo Administrador sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender à legislação e regulamentação aplicáveis à Oferta, inclusive as normas da CVM;
- (iv) toda a documentação necessária à realização da Oferta tenha sido negociada, preparada e aprovada pelo Coordenador Líder, pelo Administrador e por seus assessores legais e todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam formalizados e em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto, conforme aplicável;
- (v) o Administrador tenha obtido todas as aprovações societárias e autorizações governamentais, regulatórias, ou de qualquer natureza e em qualquer esfera, necessárias à realização da Oferta, e ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Fundo e pelo Administrador nos Documentos da Oferta;



(vi) não tenha sido verificada, pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério e a qualquer momento no decorrer da Oferta, qualquer alteração, imprecisão ou conflito nas informações relativas ao Fundo e à Oferta fornecidas pelo Administrador;

(vii) tenha sido concluída a análise da regularidade jurídica dos Documentos da Oferta e dos documentos de representação do Administrador em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;

(viii) tenha sido obtido parecer legal dos assessores legais da Oferta em termos satisfatórios ao Coordenador Líder; e

(ix) estejam sendo cumpridas pelas Partes todas as obrigações relativas à Oferta aplicáveis nos termos da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160, da regulamentação aplicável da ANBIMA e demais regulamentações aplicáveis. Qualquer alegação de não atendimento de qualquer condição deverá ser razoavelmente fundamentada. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais condições, a Oferta será cancelada, conforme artigo 70, parágrafo quarto, da Resolução CVM 160, e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Fundo de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas (desde que tais despesas tenham sido incorridas pelo Coordenador Líder no cumprimento das disposições do presente Contrato e sejam devidamente comprovadas), conforme previsto no Contrato de Distribuição.

8.2. Destinação da Oferta a Investidores Específicos

A Oferta terá como público-alvo Investidores Qualificados que (a) estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes à aplicação em Cotas e busquem retorno de rentabilidade no longo prazo, condizente com a Política de Investimentos do Fundo; e (b) estejam conscientes de que o investimento em Cotas não é adequado aos investidores que necessitem de liquidez imediata. A Oferta não se destina a investidores não residentes no Brasil, ou entidades fechadas de previdência complementar, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.994, de 24 de março de 2022. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 11.

8.3. Autorizações

A Emissão, a Oferta e o Preço de Emissão foram definidos por meio do Instrumento Particular do Administrador do Fundo em 06 de dezembro de 2024, conforme Anexo III a este Prospecto.

8.4. Regime de distribuição da Oferta

A Oferta é caracterizada como distribuição pública primária das Cotas da Emissão do Fundo, sob regime de melhores esforços, com a intermediação do Coordenador Líder, tendo por base o plano de distribuição, conforme estabelece o artigo 49 da Resolução CVM 160, elaborado pelo Coordenador Líder, com a anuência do Administrador, nos termos deste Prospecto.

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



Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento ou de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Administrador, a seu exclusivo critério.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas poderão ser registradas para distribuição e negociação em plataformas devidamente autorizadas pelo Banco Cental e CVM, observado que serão transferidas exclusivamente via mercado de bolsa ou mercado de balcão, conforme disposto do Regulamento e neste Prospecto.

8.7. Formador de mercado

Não será firmado Contrato de Formador de Mercado no âmbito da Oferta.

8.8. Contrato de estabilização

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

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento

Não há requisitos ou exigências mínimas de investimento.

8.10. Distribuição Parcial da Oferta

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas da Emissão, observada a subscrição mínima para manutenção da Oferta.

As Cotas que não forem colocadas ou subscritas no âmbito da Oferta serão canceladas.

Os Investidores que desejarem subscrever Cotas no Período de Distribuição poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação (i) do Montante Total da Oferta, ou (ii) no montante que desejar, respeitando o Montante Total da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, uma vez colocado o montante indicado pelo Investidor, conforme o caso, o Investidor receberá a totalidade das Cotas objeto de seu pedido de subscrição.

Para mais informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco - Risco de Distribuição Parcial da Oferta”, na página 18 deste Prospecto.

8.11. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no Artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta; e (iii) que sejam disponibilizados, previamente, aos representantes do Coordenador Líder exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.



8.12. Procedimento da Oferta

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o Plano de Distribuição, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder da Oferta, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta; e (iii) que sejam disponibilizados, previamente, aos representantes do Coordenador Líder exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição conforme Plano da Oferta fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como Público-Alvo os Investidores Qualificados;
- (ii) após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o disposto no inciso "(iii)" abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º da Resolução CVM 160;
- (iv) durante o Período de Distribuição, o Coordenador Líder receberá os pedidos de subscrição no Fundo pelos potenciais Investidores ("**Pedido(s) de Subscrição**"). Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos "(v)" e "(viii)" abaixo;
- (v) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar, no Pedido de Subscrição, a sua condição de Pessoa Vinculada sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pelo Coordenador Líder;
- (vi) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição da Oferta somente terá início após (a) obtenção de registro da Oferta na CVM, que, no Rito Automático sem procedimento de bookbuilding, ocorre com a apresentação do pedido de registro da Oferta; (b) a divulgação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto aos Investidores;
- (vii) iniciada a Oferta, os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante o Coordenador Líder, a partir da data que será informada no Anúncio de Início, de acordo com o procedimento descrito no item 8.12 deste Prospecto;
- (viii) será conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, procedimento de alocação, nos termos do Artigo 49 da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, em data especificada no "Cronograma Indicativo da Oferta" previsto no Prospecto, para verificar o montante total das subscrições e, em caso de excesso de demanda, para definição, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, se serão emitidas Cotas



Adicionais, sendo certo que poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas considerando o Montante Total da Oferta, observadas as exceções dispostas na Resolução CVM 160, não será permitida a colocação de Cotas perante Pessoas Vinculadas, sendo que nessa hipótese os Pedidos de Subscrição Compromissos de Investimento e/ou os Boletins de Subscrição de Cotas do Fundo realizados por Pessoas Vinculadas ou pelos referidos fundos de investimento, conforme o caso, serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160;

(ix) no âmbito do Procedimento de Alocação, serão atendidos os Investidores que pertençam ao Público-Alvo da Oferta e, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, bem como a diversificação de Investidores, sendo que, na eventualidade de a totalidade dos Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores ser superior à quantidade de Cotas ofertadas, haverá rateio discricionário a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de modo que existe a possibilidade de que as intenções de investimento dos Investidores formalizadas por meio de seus Pedidos de Subscrição ou Compromisso de Investimento e Boletins de Subscrição de Cotas sejam atendidas parcialmente, sem prejuízo da eventual redução em decorrência do condicionamento previsto para casos de Distribuição Parcial;

(x) as Cotas serão integralizadas em (i) em moeda corrente nacional; (ii) em Ativos Imobiliários desde que apresentem laudo de avaliação com data base de até 60 (sessenta) dias da data negociação, na forma estabelecida nos respectivos Boletins de Subscrição das Cotas e Compromissos de Investimento;

(xi) nos termos do Artigo 74 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar ou não sua adesão à Oferta na ordem de investimento e nos Boletins de Subscrição, à colocação (i) do Montante Total da Oferta, ou (ii) de quantidade igual ou o montante indicado pelo Investidor, conforme o caso, o Investidor receberá a totalidade das Cotas objeto de seu Pedido de Subscrição;

(xii) caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos Artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá desistir do Pedido de Subscrição e revogar sua aceitação à Oferta, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que o Investidor receber comunicação do Administrador sobre a suspensão ou a modificação da Oferta. Adicionalmente, os casos das alíneas (a) e/ou (b) acima serão imediatamente divulgados por meio de anúncio de retificação, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, conforme aplicável. No caso da alínea (b) acima, após a divulgação do anúncio de retificação, o Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição de que o respectivo Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor



não informe sua decisão de desistência do Pedido de Subscrição, nos termos deste inciso, o Pedido de Subscrição, será considerado válido e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor já tenha integralizado a totalidade ou parte das Cotas por ele subscritas e venha a desistir do Pedido de Subscrição nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do pedido de cancelamento do Pedido de Subscrição; e

(xiii) caso não haja conclusão da Oferta ou haja o cancelamento ou revogação da Oferta, todos os Pedidos de Subscrição serão cancelados e o Coordenador Líder e o Fundo, por meio do Administrador, comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor já tenha efetuado a integralização de todas ou parte das Cotas por ele subscritas, os valores depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta. 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 firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da Emissão.

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

8.13. Período de Distribuição e Encerramento da Oferta

A distribuição pública primária das Cotas terá início na data de divulgação do anúncio de início pelo Coordenador Líder à CVM ("**Anúncio de Início**") e disponibilização do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

O Período de Distribuição será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, sendo que o Coordenador Líder poderá decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada e o Fundo será liquidado.

Caso a Oferta não seja cancelada, o Período de Distribuição se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento, por meio do qual o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

Após o procedimento de alocação, a quantidade de Cotas da Emissão alocadas será informada a cada Investidor pelo Coordenador Líder da Oferta, por meio dos respectivos endereços eletrônicos, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência indicados nos Pedidos de Subscrição, conforme o caso.

9. VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA



O Objetivo e a Política de Investimentos do Fundo foram baseados e estruturados conforme estudo de viabilidade integrante do Anexo V ao presente Prospecto.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1. Conflito de Interesses entre o Administrador, Escriturador, Custodiante e o Coordenador-Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, as atividades atribuídas ao Administrador, Custodiante, Escriturador e Coordenador Líder serão exercidas pela mesma instituição financeira, a qual está devidamente credenciada perante os órgãos competentes para o desempenho de tais atividades, possuindo todas as segregações e monitoramentos de risco necessários à execução e tais atividades com toda independência necessária. Não obstante, poderão surgir situações que ensejem conflitos de interesses, especialmente quanto a avaliação sobre a qualidade dos serviços prestados no âmbito da Oferta, as quais serão tratadas na forma prevista no Regulamento e na regulamentação em vigor.

Não há nenhuma outra relação comercial relevante entre os participantes do Fundo e da Oferta que poderia de alguma forma resultar em um conflito de interesses entre os participantes. Reforça-se que as partes possuem completa independência na realização de suas respectivas atividades no âmbito do Fundo e da Oferta.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. Condições do contrato de distribuição

Por meio do contrato, celebrado em 23 de dezembro de 2024 ("**Contrato de Distribuição**"), o Fundo contratou o Coordenador Líder para prestar serviços de coordenação, colocação e distribuição das Cotas, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas da Oferta, sem a concessão de garantia de subscrição.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na seção 14.1 deste Prospecto.

Os Investidores interessados em subscrever Cotas deverão notificar o Coordenador Líder por correio eletrônico até às 11h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas, sendo certo que os Investidores que venham a manifestar sua intenção de investimento após às 11h somente poderão subscrever as Cotas no Dia Útil imediatamente seguinte.

SALVO PELO DISPOSTO NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL NO ITEM 11.2. "DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO" ABAIXO, O ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER



CONSIDERA NÃO HAVER OUTRAS CLÁUSULAS DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO CONSIDERADAS DE RELEVÂNCIA PARA O INVESTIDOR, NOS TERMOS DO ITEM 11.1 DO ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM 160.

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando:

A tabela abaixo apresenta uma indicação dos custos relacionados à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta, em valores estimados:

Comissões e Despesas	Montante Total (R\$) ⁽¹⁾	% em relação ao Montante Total da Oferta
Comissão de Coordenação e Distribuição ⁽²⁾	R\$ 15.000,00	0,03%
Taxa de Fiscalização/Registro do Fundo na CVM	R\$ 790,57	0,001581%
Taxa de Registro da Oferta na CVM	R\$ 15.000,00	0,03%
Taxa de Registro do Fundo na ANBIMA	R\$ 3.575,00	0,003662%
Taxa de Registro da Oferta Pública (Convênio CVM/ANBIMA)	R\$ 17.451,00	0,034902%
Taxa de Estruturação	R\$ 25.000,00	0,05%
Despesas com Assessoria	R\$ 30.000,00	0,06%
Total	R\$ 106.816,57	0,210145%
(1) Valores aproximados, considerando a distribuição do Montante Total da Oferta. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.		
(2) Valores aproximados, considerando a distribuição do Montante Total da Oferta e o número estimado de investidores.		

Os valores mencionados acima incluem toda e qualquer despesa relacionada à constituição do Fundo, à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta a serem arcados pelo Fundo ou Administrador, caso a Oferta seja cancelada.

Custo Unitário de Distribuição		
Preço por Cota (R\$)*	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao Preço por Cota
R\$ 1.000,00	R\$ 2,14	0,214%
<i>*com base no Preço de Emissão</i>		



Os valores mencionados acima incluem toda e qualquer despesa relacionada à estruturação a serem arcados pelo Fundo. Eventuais tributos que porventura venham a incidir diretamente sobre a remuneração decorrente do serviço de distribuição, bem como quaisquer majorações das respectivas alíquotas dos tributos já existentes, são de responsabilidade do contribuinte desses tributos.

12. DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1. Destinatários dos Recursos não registrados perante a CVM

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

A aquisição de Ativos Imobiliários, de forma direta ou indireta, encontra-se em fase de negociação e ocorrerá ao longo de todo o Período de Investimento do Fundo. Até o presente momento, não foram celebrados pelo Fundo quaisquer instrumentos vinculantes com nenhum Ativo Imobiliário em específico, razão pela qual não foram apresentadas as informações requisitadas neste item "a".

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 especificado no item "a" acima, até a data de divulgação do presente Prospecto, o Fundo não se comprometeu por meio de nenhum instrumento vinculante com qualquer Ativo Imobiliário, razão pela qual não podem ser descritas as informações que de outra maneira estariam dispostas neste item.

13. DOCUMENTOS DO FUNDO E DA OFERTA

13.1. Regulamento do Fundo

A versão vigente do Regulamento na data de edição deste prospecto foi aprovada por meio de Instrumento Particular do Administrador do Fundo em 20 de dezembro de 2024, conforme Anexo III deste Prospecto.

O Regulamento pode vir a ser alterado após a conclusão da Oferta, mediante decisão de Assembleia Geral de Cotistas e/ou independentemente de Assembleia Geral de Cotistas nos casos previstos no artigo 52 da Resolução CVM 175. Sendo assim, após a conclusão da Oferta, sugerimos que o Regulamento seja sempre consultado através do acesso à página mundial de computadores do Administrador e/ou da CVM, conforme previsto no item 14.1. deste Prospecto.

13.2. Demonstrações financeiras do Fundo



O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31º de dezembro de cada ano, o Fundo e suas classes de cotas ("Classes de Cotas") serão auditados ao final desse prazo, devendo as referidas demonstrações financeiras auditadas serem disponibilizadas à CVM e aprovadas pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da legislação vigente.

14. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

14.1. Dados das Partes

(a) Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico, telefones de contato e rede mundial de computadores do Administrador, Coordenador Líder e Consultora Especializada

Administrador

FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Rua Cardeal Arcoverde nº 2450, conj. 401, parte, Pinheiros
CEP 05.408-003, São Paulo – SP
At.: à sua diretoria
Tel.: (11) 2391-4190
E-mail: fidd-administration@fiddgroup.com
Site: <https://www.fiddgroup.com/>

Coordenador Líder

FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Rua Cardeal Arcoverde nº 2450, conj. 401, parte, Pinheiros
CEP 05.408-003, São Paulo - SP
At.: à sua diretoria
Tel.: (11) 2391-4190
E-mail: fidd-administration@fiddgroup.com
Site: <https://www.fiddgroup.com/>

Consultora Especializada

Plata Capital Consultoria e Participações Ltda.
Rua Claudio Soares, nº 72, 12º andar, Conjunto 1.220, Pinheiros
CEP 05422-030, São Paulo - SP
At.: à sua diretoria
Tel.: +55 11 5698 9898
E-mail: fmt@platacapital.com.br
Site: www.platacapital.com.br



14.2. Declarações

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A OFERTA EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E NA CVM.

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

O COORDENADOR LÍDER DECLARA, NOS TERMOS DO § 1º DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, QUE TOMOU TODAS AS CAUTELAS E AGIU COM ELEVADOS PADRÕES DE DILIGÊNCIA, RESPONDENDO PELA FALTA DE DILIGÊNCIA OU OMISSÃO, PARA ASSEGURAR QUE AS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO FUNDO E PELO ADMINISTRADOR SÃO SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS, CONSISTENTES E ATUAIS, PERMITINDO AOS INVESTIDORES UMA TOMADA DE DECISÃO FUNDAMENTADA A RESPEITO DA OFERTA.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO FORAM ATUALIZADAS ATÉ A DATA DE 23 DE DEZEMBRO DE 2024.

O FUNDO ENCONTRA-SE EM REGULAR FUNCIONAMENTO E SEU REGISTRO ENCONTRA-SE ATUALIZADO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 175.

15. DEMAIS INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE O FUNDO

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VI, "b", da Resolução CVM 160.

16. ANEXOS

ANEXO I. DEFINIÇÕES

ANEXO II. DECLARAÇÕES DO COORDENADOR LÍDER, ADMINISTRADOR E GESTOR (ART. 24, RCVM 160)

ANEXO III. ATO DO ADMINISTRADOR DO FUNDO

ANEXO IV. REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

ANEXO V. ESTUDO DE VIABILIDADE



São Paulo, 23 de dezembro de 2024.

DocuSigned by:

Ana Racy

DDBB13FD0706440...

DocuSigned by:

Isabela Sand

86FBB50C5307402...

FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador e Coordenador Líder



ANEXO I - DEFINIÇÕES

Os termos definidos utilizados ao longo do prospecto foram especificados no corpo de tal documento ou, caso não tenham sido, possuem o mesmo significado que lhes foram atribuídos na versão atualmente vigente do Regulamento do Fundo.



ANEXO II - Declaração do Administrador e Coordenador Líder

FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2450, 4º andar, cj. 401 – parte, CEP: 05408-003, inscrita no CNPJ sob o nº 37.678.915/0001-60, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição contratada no âmbito da Oferta para distribuição das Cotas objeto da 1ª Emissão do **JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 58.372.239/0001-72 ("Fundo"); para fins de atendimento do Art. 24 da Resolução CVM 160 de 13 de julho de 2022, conforme alterada, DECLARA **QUE**:

- (i) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações constantes dos documentos da Oferta;
- (ii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração dos documentos da Oferta, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 23 de dezembro de 2024.

DocuSigned by:
Ana Racy
DDBB15FD0706440...

DocuSigned by:
Isabela Saud
86FBB50C5307402...

FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador e Coordenador Líder



ANEXO III – Instrumento Particular do Administrador do JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, a **FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2450, 4º andar, conjunto 401 – parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.678.915/0001-60, instituição financeira autorizada pelo autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a prestar serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº. 18.215, publicado no Diário Oficial da União de 11 de novembro de 2020 na qualidade de administradora do (“Administradora”) **JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF nº. 58.372.239/0001-72 (“Fundo”), resolve:

1. Aprovar a 1ª Emissão de Cotas Classe Única do Fundo, a qual será objeto de oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, na forma do suplemento constante do Anexo I;
2. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pela regulamentação em vigor, para fins de obtenção de registro.

São Paulo, 06 de dezembro de 2024.

FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Administrador



ANEXO I

1ª EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO **CNPJ/MF sob nº 58.372.239/0001-72**

O presente documento constitui à 1ª emissão de cotas de classe única ("1ª Emissão" e "Classe Única", respectivamente) emitida nos termos do regulamento do **JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo").

1. Da Emissão das Cotas: Serão emitidas nos termos deste Instrumento e do Regulamento no máximo 50.000 (cinquenta mil) cotas da 1ª Emissão no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada ("Data de Integralização Inicial"), totalizando o máximo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). O mínimo de colocação será de 5.000 (cinco mil) cotas, correspondente ao mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

2. Do Prazo de Subscrição: As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da oferta. A oferta terá início a partir da obtenção do registro na CVM e a divulgação do anúncio de início de distribuição, utilizando as formas de divulgação elencadas no art. 13 da Resolução CVM nº 160 e prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

3. Preço de Emissão: R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota ("Preço de Emissão").

4. Da Subscrição e Integralização das Cotas: O preço de integralização de Cotas corresponderá ao Preço de Emissão, e não será atualizado para as integralizações que ocorram após a data da primeira integralização ("Preço de Integralização").

5. Do Índice de referência: Não há.

6. Da Amortização e Resgate das Cotas: A Classe de Cotas poderá realizar amortizações de acordo com o disposto no Regulamento.

Por se tratar de uma Classe de Cotas fechada, as Cotas não poderão ser resgatadas a qualquer tempo e somente serão resgatadas nos termos previstos no Regulamento e/ou na regulamentação vigente.

7. Da Oferta das Cotas: As Cotas serão objeto de oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o regime de melhores esforços de colocação.

8. Público-alvo: A oferta é destinada a Investidores Qualificados.

9. Coordenador Líder: FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

10. Os termos utilizados neste Instrumento e que não estiverem aqui definidos têm o mesmo significado que lhes foi atribuído no Regulamento.



11. O presente Instrumento, uma vez assinado pela Administradora, constituirá parte integrante do Regulamento e por ele será regido, devendo prevalecer as disposições do Regulamento em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições deste Instrumento.

São Paulo, 06 de dezembro de 2024

FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA



ANEXO III – Instrumento Particular do Administrador do JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, a **FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2450, 4º andar, conjunto 401 – parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.678.915/0001-60, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a prestar serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº. 18.215, publicado no Diário Oficial da União de 11 de novembro de 2020 na qualidade de administradora do (“Administradora”) **JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF nº. 58.372.239/0001-72 (“Fundo”), resolve:

1. Reformar o regulamento do Fundo (“Regulamento”), para alteração da cláusula 6.4, que trata da “Taxa de Consultoria” devida ao Consultor Imobiliário, que passará a vigor conforme a seguinte nova redação:

*“6.4. Pelos serviços de consultoria imobiliária, será devida pelo **FUNDO** ou por suas Classes de Cotas a seguinte taxa de consultoria:*

Taxa de Consultoria: 0,08% a.a. (oito centésimos por cento), observado o Mínimo Mensal.

Base de Cálculo: valor diário do patrimônio líquido do FUNDO, na base “1/252” (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) daquela percentagem.

Provisionamento: diário.

Base de Cálculo Patrimônio Líquido: D-1.

Data de Pagamento: até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Mínimo Mensal: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Índice de Correção: IPCA.

Periodicidade de Correção: Anual.

2. Incluir no Regulamento a taxa de sucesso devida ao Consultor Imobiliário, que passará a vigor conforme nova cláusula 6.7 abaixo:

*“6.7. Será devida pela Classe de Cotas uma taxa de performance de 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) do que exceder o IPCA + 12% a.a. (doze por cento ao ano) em favor do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**.”*



3. Consolidar o regulamento do Fundo, no teor e na forma do Anexo I;
4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pela regulamentação em vigor, para fins de obtenção de registro.

São Paulo, 20 de dezembro de 2024.

FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Administrador



ANEXO I

REGULAMENTO DO JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



ANEXO IV - REGULAMENTO DO JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

REGULAMENTO DO JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PARTE GERAL

*Aprovado conforme Instrumento Particular do Administrador em
20 de dezembro de 2024, com vigência a partir do dia 20 de dezembro de 2024.*



CAPÍTULO I - DAS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1.1. O **JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("**FUNDO**") constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**"), regido pelo presente Regulamento ("**Regulamento**"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução editada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 175, de 23 de dezembro de 2023 ("**Resolução CVM 175**"), contando com as seguintes características.

1.2. Prazo de duração: O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado.

1.3. Exercício Social: O exercício social do **FUNDO** terá duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31º de dezembro de cada ano, o **FUNDO** e suas classes de cotas ("**Classes de Cotas**") serão auditados ao final desse prazo, devendo as referidas demonstrações financeiras auditadas serem disponibilizadas à CVM e aprovadas pelos cotistas em assembleia de cotistas, nos termos da legislação vigente.

1.4. Para fins da "Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", o **FUNDO** é classificado como

- a. Classificação: Tijolo;
- b. Subclassificação: Desenvolvimento;
- c. Gestão: Gestão Ativa;
- d. Segmento de Atuação: Residencial.

1.5. Classes de Cotas: Única.

CAPÍTULO II – PRESTADORES DE SERVIÇOS E SUAS RESPONSABILIDADES

2.1. A **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR**, o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e demais prestadores de serviços do **FUNDO** respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na



legislação vigente, bem como naquelas eventualmente previstas no Regulamento, inexistindo qualquer tipo de responsabilidade solidária entre eles.

2.1.1. A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços do **FUNDO** tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

2.1.2. A responsabilidade civil dos prestadores de serviços em relação ao dever de reparação do **FUNDO** e seus Cotistas, independentemente do motivo, está limitada à remuneração recebida nos últimos 12 (doze) meses.

2.1.3. Cumpre a **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR**, quando indicado, e ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** zelar para que as despesas com a contratação dos prestadores de serviços que não constituam encargos do **FUNDO** não excedam o montante total da taxa de administração, conforme aplicável. Caso o valor exceda esse limite, cabe a quem contratou o prestador de serviço o pagamento da referida despesa.

2.1.4. A **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR**, quando indicado, e o distribuidor por conta e ordem, se houver, devem disponibilizar os seguintes documentos, em seus canais eletrônicos, de forma equânime para todos os cotistas do **FUNDO** ou de sua determinada Classe de Cotas:

I - regulamento atualizado; e

II – descrição da tributação aplicável.

2.1.5. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe de Cotas e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR**, quando indicado, **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e/ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.

2.1.5.2. Entende-se por conflito de interesse entre a Classe de Cotas e as pessoas listadas, a indicação por estas de ativos para investimento do **FUNDO** que tenham relação com a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR**, quando indicado, **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e/ou consultor especializado ou suas Partes Relacionadas.



2.1.5.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe de Cotas, de Ativo Imobiliário de propriedade de partes relacionadas aos Cotistas, desde que não sejam pessoas ligada a **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR**, ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** ou ao consultor especializado.

2.2. DA ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA: As atividades de administração fiduciária do **FUNDO** serão exercidas pela **FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, 2450, 4º andar, cj 401 – parte, CEP: 05408-003, inscrita no CNPJ sob o nº 37.678.915/0001-60, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.215, de 11 de novembro de 2020, para prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários (“**ADMINISTRADORA**”).

2.2.1. A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do **FUNDO**, na sua respectiva esfera de atuação, podendo, para tanto, contratar, em nome e as expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços, desde que previamente aprovados pelo **GESTOR**, quando indicado:

- (i) tesouraria, controle e processamento de ativos;
- (ii) escrituração das cotas;
- (iii) auditoria independente;
- (iv) distribuição primária de cotas;
- (iii) 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; e
- (v) formador de mercado.

2.2.2. Enquanto não formalmente constituído o **GESTOR**, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO** os seguintes prestadores de serviços, seguindo recomendações do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**:

- (i) intermediação e/ou corretores de operações para a carteira de ativos;
- (ii) Prestadores de serviços para operacionalização dos projetos imobiliários em suas respectivas SPEs
- (iii) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;
- (iv) cogestão da carteira de ativos;



(v) outros serviços em benefício da Classe de Cotas do **FUNDO**, que não estejam listados no acima, observado que, nesse caso: (a) a contratação não ocorre em nome do **FUNDO**, salvo previsão no Regulamento ou aprovação em assembleia de cotistas; e (b) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao **FUNDO** não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a ADMINISTRADORA, enquanto o **GESTOR** não estiver formalmente constituído, deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao **FUNDO**.

2.2.3. A contratação da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** quando indicado, do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, do consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas.

2.2.4. A **ADMINISTRADORA** pode contratar outros serviços em benefício das Classes de Cotas, que não estejam listados no item 2.2.1 acima, observado que, nesse caso: (i) a contratação não ocorre em nome do **FUNDO**, salvo previsão no regulamento ou aprovação em assembleia de cotistas; e (ii) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao **FUNDO** não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a **ADMINISTRADORA** deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao **FUNDO**.

2.2.5. A **ADMINISTRADORA** deve prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- I – departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- II – custódia de ativos financeiros.

2.2.5.1. A **ADMINISTRADORA** pode, em nome do **FUNDO**, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no item 2.2.4 acima.

2.2.5.2. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que detém sua propriedade fiduciária, observada a orientação do **GESTOR**, quando indicado, e do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**.

2.2.5.3. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**:

- I – departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II – atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;
- III – escrituração de cotas; e



IV - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de o administrador ser o único prestador de serviços essenciais.

2.2.6. Incluem-se entre as obrigações da **ADMINISTRADORA**, além das demais responsabilidades previstas na Resolução CVM 175, na regulamentação específica, neste Regulamento e nos acordos operacionais:

I – diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) o registro de cotistas;
- b) o livro de atas das assembleias gerais;
- c) a lista de presença de cotistas;
- d) os pareceres do auditor independente; e
- e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;

II – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas em mercado organizado, observada a orientação do **GESTOR**, caso constituído;

III – pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

IV – elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais das Classes de Cotas;

V – manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**, bem como as demais informações cadastrais do **FUNDO** e suas Classes de Cotas;

VI – manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;

VII – divulgar ao mercado fatos relevantes, assim que deles tiver conhecimento, nos termos e observando a responsabilidade dos demais prestadores de serviços como previsto na regulamentação vigente;

VIII – monitorar as hipóteses de liquidação antecipada do **FUNDO** e de suas Classes de Cotas, se houver;

IX – observar as disposições constantes do Regulamento e seus anexos;

X – cumprir as deliberações da assembleia de cotistas;

XI - disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: (i) nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 (cinco) dias da data de sua realização; e (ii) mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 (dez) dias após o final do mês anterior;



- XII - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de Cotas, observada a orientação do **GESTOR**, caso constituído;
- XIII - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, observada a orientação do **GESTOR** caso constituído;
- XIV - abrir e movimentar contas bancárias, observada a orientação do **GESTOR**, caso constituído;
- XV - representar a Classe de Cotas em juízo e fora dele;
- XVI - selecionar os bens e direitos que sejam que comporão o patrimônio das Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo Regulamento, observada a orientação do **GESTOR** quando indicado, e do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**;
- XVII - 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:
 - a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da a **ADMINISTRADORA**;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas;
- XVIII - diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO** e da Classe de Cotas; e
 - b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 deste Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;
- XIX - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe de Cotas;
- XX - custear as despesas de propaganda da Classe de Cotas, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe de Cotas; e
- XXI - fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe de Cotas.

2.2.7. Enquanto não formalmente constituído o **GESTOR**, competirá a **ADMINISTRADORA**, com apoio do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e seguindo diretamente as recomendações do **COMITÊ DE INVESTIMENTO**:

- I – avaliar, adquirir, transigir, acompanhar, alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses e nas demais hipóteses previstas neste Regulamento, ativos financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;



II – avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento;

III – negociar os contratos ou estatutos sociais, firmar contratos de compra e venda dos ativos, acordos de quotistas/acionistas, acordos de investimento, acordos de confidencialidade, instrumentos de financiamento, instrumentos de garantias e/ou contratos relacionados com os ativos imobiliários (exceto imóveis), e sempre de acordo com as disposições do Regulamento e deliberações do **COMITÊ DE INVESTIMENTO** ou da assembleia de cotistas, no melhor interesse do **FUNDO**;

IV – transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**;

V – agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los judicial ou extrajudicialmente;

VI – auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;

VII – atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do **FUNDO** em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;

VIII – votar, se aplicável, nas assembleias gerais ou reuniões de sócios de sociedades que integrem os Ativos Imobiliários do **FUNDO**; e

IX – conforme decisões do **COMITÊ DE INVESTIMENTO**, realizar Chamadas de Capital para integralização, nos termos deste Regulamento e do respectivo suplemento que aprovar a nova emissão de Cotas, bem como estabelecer os prazos para realização dos investimentos após a integralização das Cotas.

2.2.8. Sem prejuízo das responsabilidades dispostas no item 2.2.6 e 2.2.7 acima, a **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve divulgar aos cotistas do **FUNDO**, à CVM e à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, as seguintes informações:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita os dados dispostos no Perfil Mensal, conforme modelo disposto na legislação vigente da CVM;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita os dados dispostos no Informe Trimestral, conforme modelo disposto na legislação vigente da CVM;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem;



- a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
- b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita os dados dispostos no Informe anual, conforme modelo disposto na legislação vigente da CVM;
- IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas;
- VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas;
- VII – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- VIII – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de cotistas;
- IX – fatos relevantes;
- X – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe de Cotas, nos termos da legislação vigente;
- XI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e
- XII – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquelas mencionadas na legislação vigente.

2.2.9. Enquanto o **GESTOR** não for constituído formalmente, a **ADMINISTRADORA** adotará 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 política de exercício de direito de voto da **ADMINISTRADORA**, está disponível em seu site, no endereço: <https://www.fiddgroup.com/governanca-corporativa/>.

2.3. DA GESTÃO DA CARTEIRA DO FUNDO: Nos termos do Art. 5º, do Anexo III da Resolução CVM 175, a atividade de gestão da carteira do **FUNDO** será inicialmente exercida pelo **ADMINISTRADOR**, orientado pelo **COMITÊ DE INVESTIMENTO** e auxiliado pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, contratado para este fim, até que o **GESTOR** seja formalmente constituído, devidamente autorizado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº [--], de [DATA]. O **ADMINISTRADOR**, orientado pelo **COMITÊ DE INVESTIMENTO** e com apoio do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, será responsável pela execução das atividades relacionadas à gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO**, conforme as diretrizes estabelecidas neste Regulamento e nos contratos celebrados. Posteriormente, a gestão poderá ser transferida para o **GESTOR**, que assumirá as funções descritas neste Regulamento.

2.3.1. Responsabilidades do CONSULTOR IMOBILIÁRIO: O **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, na ausência do **GESTOR**, será responsável por apoiar o Comitê de Investimento na avaliação dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo **FUNDO**, bem como apoiar a **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções fiscalizadoras, bem como pela supervisão das operações



envolvendo os Ativos Imobiliários. As funções do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** incluem, mas não se limitam a:

- I - Apoiar o Comitê de Investimento na tomada de decisão sobre a aquisição, alienação e avaliação de Ativos Imobiliários pelo **FUNDO**, conforme a Política de Investimentos;
- III - Apoiar a **ADMINISTRADORA** na implementação das decisões do Comitê de Investimento sobre Ativos Imobiliários, inclusive quanto a negociações e contratos relativos aos imóveis;
- IV - Apoiar a **ADMINISTRADORA** na contratação de prestadores de serviço de intermediação e/ou corretores de operações para a carteira de ativos;
- V - Apoiar a **ADMINISTRADORA** na contratação de prestadores de serviço para operacionalização dos projetos envolvendo os Ativos Imobiliários do **FUNDO**;
- VI - Apoiar a **ADMINISTRADORA** na contratação de prestadores de serviço para classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; e
- VII - Apoiar a **ADMINISTRADORA** na contratação de prestadores de outros serviços em benefício das Classes de Cotas do **FUNDO**, não listadas anteriormente, observado que, nesse caso: (i) a contratação não ocorre em nome do **FUNDO**, salvo previsão no Regulamento ou aprovação em assembleia de cotistas; e (ii) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao **FUNDO** não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a **ADMINISTRADORA** deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao **FUNDO**.
- VIII - elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** em ativos imobiliários, conforme previstos no Acordo Operacional;
- IX - indicar empresas para elaboração de laudo de avaliação dos ativos imobiliários;
- X - validar orçamento anual dos resultados operacionais dos ativos imobiliários; E
- XI - quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** a convocação de assembleia de cotistas de assuntos pertinentes de interesse do **FUNDO**, com justificativa sobre a referida matéria;

2.3.2. Uma vez formalmente constituído, o **GESTOR**, observadas as limitações deste Regulamento e na regulamentação vigente, detém, com exclusividade, todos os poderes de gestão da carteira, assim entendidos os de seleção, avaliação, aquisição e alienação (exceto em relação a imóveis), subscrição, conversão, permuta e demais direitos, inclusive políticos, inerentes aos ativos e modalidades operacionais que integrem a carteira do **FUNDO**, podendo, para tanto, contratar, em nome do **FUNDO** os seguintes prestadores de serviços:

- (i) intermediação e/ou corretores de operações para a carteira de ativos;
- (ii) Prestadores de serviços para operacionalização dos projetos imobiliários em suas respectivas SPEs;
- (iii) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; e
- (iv) cogestão da carteira de ativos.



2.3.3. Uma vez formalmente constituído, o **GESTOR** poderá contratar outros serviços em benefício das Classes de Cotas do **FUNDO**, que não estejam listados no item 2.3.1 acima, observado que, nesse caso: (i) a contratação não ocorre em nome do **FUNDO**, salvo previsão no Regulamento ou aprovação em assembleia de cotistas; e (ii) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao **FUNDO** não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, o **GESTOR** deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao **FUNDO**.

2.3.4. Uma vez formalmente constituído, o **GESTOR** será o único responsável pelas contratações que realizar, ainda que em nome do **FUNDO** ou da Classe de Cotas. Sendo assim, as referidas contratações não devem ser entendidas pelos Cotistas, em nenhuma hipótese, como recomendação ou chancela qualitativa do prestador de serviços, sendo que a adesão ao Regulamento pelo cotista representará também sua anuência com relação aos prestadores de serviços já contratados. Desta forma, o **GESTOR** será o único responsável pela análise, seleção, aprovação e contratação dos prestadores de serviços, inclusive, quanto ao processo de *Know Your Partner* ("KYP") e de *Due Diligence* dos prestadores, podendo contratar, as suas expensas, terceiros para realização destas atividades.

2.3.5. Uma vez formalmente constituído, competirá ao **GESTOR**, além das demais responsabilidades previstas na Resolução CVM 175, na regulamentação específica, neste Regulamento e nos contratos de prestação de serviços celebrados pelo **GESTOR**:

I – identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar, alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses e nas demais hipóteses previstas neste Regulamento, ativos financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II – identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os ativos imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, recomendando e instruindo à **ADMINISTRADORA** a sua aquisição ou alienação, conforme o caso, inclusive com a elaboração de análises econômico financeiras, se for o caso;

III – recomendar a celebração pela **ADMINISTRADORA** de contratos relacionados aos imóveis, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, diretamente ou por meio de procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim, conforme o caso;

IV – negociar os contratos ou estatutos sociais, firmar contratos de compra e venda dos ativos, acordos de quotistas/acionistas, acordos de investimento, acordos de confidencialidade,



instrumentos de financiamento, instrumentos de garantias e/ou contratos relacionados com os ativos imobiliários (exceto imóveis), em conjunto com a **ADMINISTRADORA**, e sempre de acordo com as disposições do Regulamento e deliberações do Comitê de Investimentos ou da assembleia de cotistas, no melhor interesse do **FUNDO**;

V – auxiliar à **ADMINISTRADORA** a controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

VI – auxiliar a **ADMINISTRADORA** a monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

VII – recomendar à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento;

VIII – transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTOR** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**;

IX - agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los judicial ou extrajudicialmente;

X – auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;

XI - atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do **FUNDO** em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;

XI – elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** em ativos imobiliários, conforme previstos no Acordo Operacional;

XII - indicar empresas para elaboração de laudo de avaliação dos ativos imobiliários;

XIII - validar orçamento anual dos resultados operacionais dos ativos imobiliários;

XVI – quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** a convocação de assembleia de cotistas de assuntos pertinentes de interesse do **FUNDO**, com justificativa sobre a referida matéria;

XVII - votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos imóveis, ativos imobiliários que integrem o patrimônio do **FUNDO**; e

XVIII - determinar à **ADMINISTRADORA** a realização de Chamadas de Capital para integralização, nos termos deste Regulamento e do respectivo suplemento que aprovar a nova emissão de Cotas, bem como estabelecer os prazos para realização dos investimentos após a integralização das Cotas.



2.3.5.1. Caso o **GESTOR**, quando constituído, contrate parte relacionada a ele ou a **ADMINISTRADORA**, ou ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** ou ao consultor especializado, se houver, para o exercício da função de formador de mercado, a contratação deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia de cotistas, nos termos do § 2º do artigo 85 da parte geral da Resolução CVM 175.

2.3.5.2. Uma vez formalmente constituído, o **GESTOR**, observadas as limitações legais, terá poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, por meio da **ADMINISTRADORA**, constituirá o **GESTOR** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

2.3.5.3. O **GESTOR** quando constituído e seguindo diretamente as recomendações do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**, adotará 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 política de exercício de direito de voto do **GESTOR**, está disponível em seu site, no endereço: <https://invista.me/politicas>. Para tanto, a **ADMINISTRADORA** dará, desde que requisitado pelo **GESTOR**, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do **FUNDO**, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo seu Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

2.4. CUSTÓDIA. A **ADMINISTRADORA** poderá, a seu exclusivo critério, contratar prestador de serviço de custódia de valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, que, será responsável por exercer as atividades de custódia definidos na legislação vigente, desde que tais valores não estejam inseridos na remuneração da Administradora

CAPÍTULO III – COMITÊ DE INVESTIMENTO

3.1. COMITÊ DE INVESTIMENTO. O **COMITÊ DE INVESTIMENTO** do **FUNDO** será instituído com a finalidade de instruir o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR**, quando constituído, nas decisões de investimento e desinvestimento do **FUNDO**, assegurando que as deliberações sejam tomadas com base em critérios técnicos e em conformidade com os objetivos e diretrizes estabelecidos neste Regulamento.



3.2. COMPOSIÇÃO. O **COMITÊ DE INVESTIMENTO** será composto por três membros, sendo:

I - Consultor Imobiliário – O Consultor Imobiliário atuará como membro permanente do **COMITÊ DE INVESTIMENTO**, sendo responsável pela apresentação e análise das oportunidades de investimento e desinvestimento dos ativos imobiliários, conforme a Política de Investimentos do FUNDO.

II - Representantes dos Cotistas – O **COMITÊ DE INVESTIMENTO** contará com a participação de 2 (dois) representantes dos cotistas e seus respectivos suplentes, eleitos pela assembleia de cotistas. Os Representantes dos Cotistas terão a função de representar os interesses dos cotistas nas discussões do **COMITÊ DE INVESTIMENTO**, garantindo que as decisões estejam alinhadas aos melhores interesses dos investidores.

3.3. ATRIBUIÇÕES. O Comitê de Investimento terá as seguintes atribuições:

I - Analisar e Aprovar Recomendações de Investimento: O **COMITÊ DE INVESTIMENTO** deverá analisar e aprovar as oportunidades de investimento e desinvestimento em Ativos Imobiliários, incluindo a avaliação de ativos imobiliários, conforme a Política de Investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia autorização dos Cotistas, exceto previsão expressa em contrário neste Regulamento.

II - Avaliar Oportunidades de Mercado: O **COMITÊ DE INVESTIMENTO** deverá avaliar novas oportunidades de investimento e os riscos associados, considerando as condições de mercado, as tendências econômicas e as metas do **FUNDO**.

III - Monitorar a Performance dos Investimentos: O **COMITÊ DE INVESTIMENTO** deverá monitorar o desempenho dos ativos do **FUNDO**, avaliando os resultados financeiros e operacionais em relação aos objetivos de rentabilidade e segurança.

IV - Emitir Pareceres e Recomendações: O **COMITÊ DE INVESTIMENTO** emitirá pareceres e recomendações sobre as estratégias de investimento, reequilíbrio de carteira e outros temas relevantes, de acordo com a necessidade e conforme a Política de Investimentos do **FUNDO**.

V - Zelar pela Conformidade Regulatória: O **COMITÊ DE INVESTIMENTO** deve assegurar que todas as decisões de investimento estejam em conformidade com as regulamentações aplicáveis, o Regulamento e Política de Investimento do **FUNDO** e as orientações da CVM.

VI – Avaliar e deliberar sobre situações de conflitos. Avaliar e deliberar sobre a realização de atos que configurem potencial conflito de interesses entre os Cotistas, suas Partes Relacionadas e o **FUNDO** e/ou classe de cotas.



VII – Política de Investimento: Avaliar e aprovar modificações à Política de Investimento do FUNDO a serem apresentadas à Assembleia Geral.

3.4. REUNIÕES DO COMITÊ DE INVESTIMENTO. O **COMITÊ DE INVESTIMENTO** se reunirá mensalmente, podendo também convocar reuniões extraordinárias conforme a necessidade, mediante solicitação de qualquer um de seus membros. As reuniões mensais deverão ser convocadas com antecedência mínima de 1 (um) dia útil, sendo enviada convocação formal a todos os membros.

3.4.1. Para que as deliberações sejam válidas, será exigida a presença de todos os integrantes do comitê. As decisões do **COMITÊ DE INVESTIMENTO** serão tomadas por votos favoráveis da unanimidade dos membros do comitê.

3.4.2. As reuniões do **COMITÊ DE INVESTIMENTO** poderão ser realizadas de forma presencial, no endereço acordado entre os membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTO**, ou de forma virtual, por meio de plataforma adequada devidamente informada aos membros do comitê, e as atas resultantes das reuniões poderão ser assinadas de forma digital e serão arquivadas pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**.

3.5. CONFIDENCIALIDADE. Os membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTO** têm a obrigação de manter sigilo sobre todas as informações confidenciais relativas ao **FUNDO** e aos seus investimentos, conforme as normas de governança e compliance aplicáveis.

3.6. REMUNERAÇÃO. Os membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTO** exercerão suas funções sem remuneração adicional específica, salvo se aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas em circunstâncias excepcionais. Eventuais custos ou despesas de funcionamento do **COMITÊ DE INVESTIMENTO** serão custeados pelo **FUNDO**.

CAPÍTULO IV - ENCARGOS DO FUNDO

4.1. Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que podem ser debitadas diretamente do **FUNDO**, individualmente ou de suas Classes de Cotas, se houver, quando comuns entre elas, conforme o caso, sem prejuízo de outras despesas previstas na Resolução CVM 175 ou em regulamentação específica:



- I – taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- II – despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;
- III – despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas;
- IV – honorários e despesas do auditor independente;
- V – emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- VI – despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- VII – honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- VIII – gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- IX – despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- X – despesas com a realização de assembleia de cotistas;
- XI – despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe de Cotas;
- XII – despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- XIII – despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- XIV – despesas inerentes à: a) distribuição primária de cotas; e b) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- XV – royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice, se aplicável ao **FUNDO**;
- XVI – taxas de administração e de gestão;
- XVII – montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
- XVIII – taxa máxima de distribuição;
- XIX – despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;



XX – taxa de performance, se houver;

XXI – comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compoñham seu patrimônio;

XXII – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

XXIII – taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

XXIV – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XXV – gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XXVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 deste Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

XXVII – despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175; e

XXVIII – contratação da agência de classificação de risco de crédito.

CAPÍTULO V - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

5.1. Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, conforme o caso:

I – as demonstrações contábeis do **FUNDO** e da Classe de Cotas;

II – a substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**;

III – a emissão de novas cotas, com a definição se os cotistas atuais possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, se aplicável;

IV – a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **FUNDO** ou da Classe de Cotas;

V – a alteração deste Regulamento, incluindo seus anexos, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;

VI – o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM 175;

VII – o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;

VIII – a alteração do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação;

IX – a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

X – eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata a legislação vigente, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

XI – aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre algum dos Cotistas, o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR**, quando constituído, e o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e o **FUNDO** ou classe de cotas nos termos da legislação vigente;

XII – eleição dos membros representantes dos Cotistas no **COMITÊ DE INVESTIMENTO**; e

X – alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão.

5.2. A assembleia que vier a deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO** somente pode ser realizada, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.



5.3. As demonstrações contábeis do **FUNDO** e de suas Classes de Cotas cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

5.3.1. Nos termos do artigo 66 da Resolução CVM 175, o **FUNDO** a Classe de Cotas terão escrituração contábil próprias, devendo as suas contas e demonstrações contábeis serem segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos prestadores de serviço essenciais.

5.3.2. As demonstrações contábeis do **FUNDO** e da Classe de Cotas devem ser auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

5.3.3. Caso o **FUNDO** conte com diferentes Classes de Cotas, as suas demonstrações contábeis são compostas, no mínimo, por balanço patrimonial, demonstrativo de resultado de exercício e demonstrativo de fluxo de caixa, inexistindo obrigação de levantar demonstrações contábeis consolidadas.

5.4. A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista do **FUNDO** e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA** e **GESTOR**, dos distribuidores por conta e ordem, se aplicável, na rede mundial de computadores, bem como na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

5.4.1. Na data da convocação, a **ADMINISTRADORA** deverá disponibilizar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado no direito de voto em assembleias, nas páginas da **ADMINISTRADORA**, na rede mundial de computadores, bem como na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

5.4.1.1. Nas assembleias ordinárias, as informações de que trata o item 4.4.1, deverão ser, no mínimo, as informações abaixo: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o suplemento anexo à legislação (informe anual); sendo que o relatório dos representantes de cotistas, conforme disposto na legislação, deve ser divulgado até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

5.4.2. Sempre que a assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 4.1 incluem:

- I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação em vigor; e
- II – as informações exigidas no suplemento K à Resolução CVM 175.

5.4.3. Caso o cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 4.11 abaixo, a **ADMINISTRADORA** deverá divulgar, nas páginas da **ADMINISTRADORA**, na



rede mundial de computadores, bem como na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 4.11.2 abaixo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

5.5. A convocação da assembleia de cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, bem como deve constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia de cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser parcial ou exclusivamente eletrônica.

5.6. Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter, no mínimo, informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, ou, deve conter a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

5.7. A assembleia geral de cotistas pode ser realizada:

I – de modo exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, sendo certo que neste caso a assembleia será considerada como ocorrida na sede da **ADMINISTRADORA**; ou

II – de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

5.8. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que (i) referida possibilidade conste expressamente da convocação da respectiva assembleia, e (ii) a manifestação de voto enviada pelo cotistas seja recebida pela **ADMINISTRADORA** antes do início da assembleia.

5.9. A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

5.9.1. Caso a primeira convocação tenha sido infrutífera, a segunda convocação da assembleia de cotistas deverá ser feita com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data de sua realização.

5.10. A assembleia de cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe de Cotas ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no regulamento.



5.11. 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.

5.11.1. O pedido de que trata o item 4.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, conforme legislação em vigor, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

5.11.2. O percentual de que trata o § 3º deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

5.12. Independente das formalidades previstas nesta cláusula e na regulamentação em vigor, a presença da totalidade dos cotistas do **FUNDO** na assembleia geral de cotistas do **FUNDO** supre a falta de convocação;

5.13. As deliberações da assembleia geral de cotistas do **FUNDO** e de suas Classes de Cotas podem ser adotadas por meio do processo de consulta formal enviada pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, o qual deverá responder a **ADMINISTRADORA** por escrito no prazo de 10 (dez) dias contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico, aqui considerada como reunião presencial.

5.14. A assembleia de cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

5.15. As matérias abaixo listadas dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas:

- I – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- II – aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre o **FUNDO** e algum de seus **Cotistas**, a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR**, quando constituído, e o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, nos termos da legislação em vigor; e
- III – alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão.
- IV – a substituição da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**, quando constituído;
- V – a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **FUNDO** ou da Classe de Cotas;
- VI – a alteração do regulamento, exceto as hipóteses trazidas na legislação vigente.

5.15.1. Os percentuais nos itens (a) e (b) do item 4.15 acima devem ser determinados com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo a **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.



5.15.2. As matérias não listadas no item 5.15 acima serão tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

5.16. Não podem votar nas assembleias de cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o cotista que tenha interesse conflitante com o **FUNDO**, Classe de Cotas ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

5.16.1. A vedação acima não se aplica quando: (i) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no **FUNDO** ou na Classe de Cotas, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas da Classe de Cotas, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela **ADMINISTRADORA**; ou (iii) a Classe de Cotas for destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

5.17. O resumo das deliberações deverá ser enviado a cada cotista no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da assembleia geral.

5.18. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe de Cotas, sendo vedado o exercício do voto quando estiver em situação de conflito de interesses com a Classe de Cotas. Contudo, quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de cotas, estes podem votar na assembleia de cotistas 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.

5.19. A assembleia de cotistas pode eleger até 01 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

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

I – 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

5.19.2. Os representantes de cotistas devem ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, permitida a reeleição.

5.19.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.



5.19.4. Somente poderá exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I – ser cotista da respectiva Classe de Cotas que deseja representar;
- II – não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador, direta ou indiretamente, nos termos da legislação vigente, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III – não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe de Cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV – não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V – não estar em conflito de interesses com a Classe de Cotas que deseja representar; e
- VI – 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.

5.19.4.1. 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 de representante.

5.19.5. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I – fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e do **GESTOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II – emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia de cotistas relativas à:
 - a) emissão de novas cotas, salvo as hipóteses excetuadas pela legislação vigente; e
 - b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- III – denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe de Cotas, à assembleia de cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe de Cotas;
- V – examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão da Classe de Cotas detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas e o formulário cujo conteúdo reflita disposto na legislação, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia; e
- VII – exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe de Cotas.

5.19.5.1. 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 a alínea “d” do inciso VI do item 4.19.5 acima.

5.19.5.2. Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

5.19.5.3. 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 a alínea “d” do inciso VI do item 4.19.5 acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

5.19.6. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

5.19.6.1. 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.

5.19.7. Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe de Cotas e aos cotistas, no exclusivo interesse da Classe de Cotas.

5.20. O pedido de representação em assembleia de cotistas, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

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

5.20.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas desta Classe de Cotas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do item 5.20 acima.

5.20.2. A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o item 5.20.1 acima deve encaminhar, 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.

5.20.3. Nas hipóteses previstas no item 5.20.1, a **ADMINISTRADORA** poderá exigir:

- I – reconhecimento da firma do signatário do pedido ou documento proveniente de plataforma eletrônica com referida comprovação da assinatura eletrônica; e
- II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.



5.20.4. É vedado a ADMINISTRADORA:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 5.20.1;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 4.20.3 acima.

5.20.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA** em nome de cotistas devem ser arcados pela Classe de Cotas afetada.

CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** poderão gravar toda e qualquer ligação telefônica mantida com os cotistas, bem como, utilizar referidas gravações para efeito de prova, em juízo ou fora dele, das ordens transmitidas e das demais informações nelas contidas.

6.2. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas a este Regulamento.

6.3. Todos os termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou plural, utilizados neste Regulamento e nele não definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído na legislação vigente.

6.4. Em caso haja conflito de disposições constantes neste Regulamento (parte geral) e nos anexos (parte especial), prevalecem as disposições dos anexos.

6.5. A tributação aplicável à Classe de Cotas do **FUNDO** será disciplinada e divulgada conforme legislação vigente aplicável.

6.5.1. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

- (a) os rendimentos distribuídos pela Classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas



pelo **FUNDO** ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (iii) o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, não sejam titulares 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 (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

(b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a Classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe, a Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, sendo certo que não há um percentual máximo para que o incorporador, construtor ou sócio possua em relação às Cotas.

CAPÍTULO VII – DAS DEFINIÇÕES

ANBIMA:	é a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Acordo Operacional de Serviços:	é o acordo operacional de serviços, que regerá a relação entre o GESTOR e a ADMINISTRADORA .
ADMINISTRADORA:	é a FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, 2450, 4º andar, conj. 401 – parte, CEP 05408-003, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 37.678.915/0001-60, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 18.215, expedido em 11/11/2020, ou quem lhe vier a suceder.
Assembleia Geral de Cotistas:	é a assembleia para a qual são convocados todos os cotistas do FUNDO .
Assembleia Especial de Cotistas:	é a assembleia para a qual são convocados somente os cotistas de determinada Classe de Cotas ou Subclasse.
Auditor Independente:	é a empresa de auditoria independente contratada pela ADMINISTRADORA , nos termos deste Regulamento, ou



	sua sucessora a qualquer título, encarregada da revisão das demonstrações financeiras, das contas do FUNDO e da análise de sua situação e da atuação da ADMINISTRADORA .
Ativos Imobiliários:	Significa: (i) os Imóveis e e/ou de direitos reais sobre os Imóveis; (ii) ações ou quotas de <i>(a)</i> sociedade de propósito específico que seja proprietária dos imóveis ou <i>(b)</i> sociedade controladora de sociedade de propósito específico que seja proprietária de imóveis.
Ativos Financeiros:	Significa: (i) os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do FUNDO e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; (iv) as cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) Letras de Crédito Imobiliário; (vi) Letras Hipotecárias; (vii) Letras Imobiliárias Garantidas; e (viii) Certificados de Recebíveis Imobiliários.
B3:	é a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
BACEN:	o Banco Central do Brasil.
Capital Comprometido:	significa o montante total de recursos que os Cotistas se comprometem a integralizar quando da assinatura do boletim de subscrição de Cotas e do respectivo Compromisso de Investimento.
Capital Investido:	significa o montante que venha a ser efetivamente aportado por cada Cotista na Classe de Cotas, mediante a integralização das respectivas Cotas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento.
Carteira:	significa a carteira de investimentos da Classe de Cotas, composta por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros de titularidade do Fundo.
Chamada de Capital:	significa cada aviso entregue aos Cotistas de tempos em tempos pela ADMINISTRADORA , conforme instruído pelo GESTOR , o qual informará o momento e o valor das integralizações de Cotas que deverão ser feitas pelos Cotistas, por meio da qual os Cotistas deverão realizar aportes de recursos na Classe de Cotas para: (i) a



	realização de investimentos em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento; e/ou (ii) o pagamento de Despesas e Encargos.
Classe de Cotas:	qualquer Classe de Cotas do FUNDO , que deve ser fechada.
Código ANBIMA:	Significa o Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, publicado pela ANBIMA.
Compromisso de Investimento:	Significa cada “Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas e Outras Avenças”, que será assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo respectivo Cotista.
Consultor Imobiliário:	Significa PLATA CAPITAL CONSULTORIA E PART. LTDA , localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Claudio Soares, nº 72, 12º andar, Conjunto 1.220, Pinheiros, CEP: 05422-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.712.330/0001-17.
Cotas:	é o que dispõe o Artigo 14 da Resolução CVM 175;
Cotista:	aquele que detém Cotas do FUNDO ou de sua Classe de Cotas
Cotista Inadimplente:	significa qualquer Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento, no respectivo Compromisso de Investimento ou do boletim de subscrição de Cotas.
Custodiante:	é o prestador de serviços que poderá ser contratado pela ADMINISTRADORA , como instituição responsável pela prestação dos serviços de custódia qualificada e controle dos ativos integrantes da carteira do FUNDO .
CVM:	a Comissão de Valores Mobiliários.
Despesas e Encargos:	significa as despesas e encargos do FUNDO ou da Classe de Cotas, previstas no Capítulo III acima.
Dia Útil:	todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário ou dias em que não funcionar o mercado financeiro em âmbito nacional, na cidade de São Paulo.



Eventos de Verificação:	são as hipóteses descritas no Capítulo VIII do Anexo à este Regulamento.
Eventos de Liquidação:	o FUNDO entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral.
Fundo:	o JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Gestor:	significa a pessoa devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, eventualmente constituída para prestação dos serviços ao Fundo.
Investidor Qualificado:	são os investidores qualificados, conforme definidos na Resolução CVM 30.
Investidor Profissional:	são os investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM 30.
Oferta:	significa: (i) qualquer oferta pública de Cotas, nos termos das Resolução CVM 160; e/ou (ii) qualquer distribuição privada de Cotas da Classe de Cotas, conforme dispensas normativas constantes na regulação aplicável.
Partes Relacionadas:	as partes relacionadas incluem, direta ou indiretamente, seus sócios, acionistas, controladores, sociedades por eles direta ou indiretamente controladas, coligadas, outras sociedades sob controle.
Patrimônio Líquido:	a soma das disponibilidades, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades e provisões.
Prazo de Duração:	significa o prazo de duração do FUNDO e/ou da Classe de Cotas.
Preço de Emissão:	significa o preço de emissão das Cotas, conforme definido no respectivo Suplemento.
Preço de Integralização:	significa o valor de integralização das Cotas, conforme definido no respectivo boletim de subscrição.
Regulamento:	significa o presente regulamento.
Resolução CVM 30:	é a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM 160:	Significa a Resolução nº 160 da CVM, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.



Resolução CVM 175:	é a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
Suplemento:	significa cada suplemento deste Regulamento, o qual descreverá as características específicas de cada emissão de Cotas, cujos termos e condições serão estabelecidos de acordo com o modelo constante do Anexo I.1 deste Regulamento.
Taxa de Administração:	é a remuneração prevista no Capítulo VI do Anexo à este Regulamento.
Taxa de Distribuição:	é a remuneração prevista no Capítulo VI do Anexo à este Regulamento.

FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



**ANEXO I AO REGULAMENTO DO JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**DENOMINAÇÃO DA CLASSE: CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE
LIMITADA DO JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

VIGENTE EM 20 DE DEZEMBRO DE 2024



CAPÍTULO I – PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA CLASSE DE COTAS

1.1. A CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA do JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Classe de Cotas") será regida pelo presente documento ("Anexo I"), parte integrante e complementar ao Regulamento do **FUNDO** e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial pela Resolução CVM 175, contando com as seguintes características:

1.2. Responsabilidade dos Cotistas: Limitada.

1.3. Regime da Classe de Cotas: Fechada.

1.4. Prazo de duração: Indeterminado.

1.5. Tipo da Classe de Cotas: Imobiliária.

CAPÍTULO II – DO PUBLICO ALVO

2.1. Nos termos da regulamentação da CVM, especialmente da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30") esta Classe de Cotas é destinada a Investidores Qualificados, doravante designados Cotistas, que estejam de acordo com as características desta Classe de Cotas conforme descrito neste anexo.

CAPÍTULO III - DO OBJETIVO DO FUNDO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

3.1. A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, **(i)** preponderantemente e preferencialmente, por meio de investimentos na aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis para desenvolvimento imobiliário de loteamentos e condomínios, empreendimentos residenciais de médio e alto padrão e empreendimentos industriais e comerciais ("Imóveis"), e/ou em ações ou quotas de sociedade de propósito específico que seja ou será proprietária de imóveis e/ou em direitos reais sobre os imóveis ("SPE Desenvolvedora") ou de sociedade controladora de uma SPE Desenvolvedora ("SPE Holding", e, quando em conjunto com SPE Desenvolvedora, "Ativos Imobiliários"; e



(ii) de forma remanescente, por meio de investimentos em Ativos Financeiros, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda do desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos Imobiliários; (c) pelo desenvolvimento em conjunto com outros empreendedores através de permuta ou co-incorporação ou (d) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários que comporão a carteira do Fundo até o término do Prazo de Duração do Fundo, conforme permitido pelo presente Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

3.2. A Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe.

3.3. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em Ativos Financeiros limitado a até 5% do patrimônio líquido da Classe, enquanto o GESTOR não estiver formalmente contratado.

3.4. A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição de Ativos Imobiliários, mas também por meio da aquisição de Ativos Financeiros.

3.5. Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a **ADMINISTRADORA** será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações da assembleia de cotistas.

3.6. Ressalvadas as matérias de competência privativa da assembleia de cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão ao **GESTOR**, quando constituído, ou ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** em conjunto com o **ADMINISTRADOR**, e conforme definições do Comitê de Investimento, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos Imobiliários e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir e alienar (exceto Ativos Imobiliários), gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.



3.7. A Classe poderá utilizar os seus recursos disponíveis para aprovação, desenvolvimento, construção, ampliação, reforma ou restauração dos Ativos Imobiliários, sendo que, caso a classe não possua recursos necessários para tanto, a **ADMINISTRADORA** poderá, mediante recomendação do **GESTOR**, quando contratado, ou do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** em conjunto com o **ADMINISTRADOR**, e conforme definições do Comitê de Investimento e mediante aprovação dos Cotistas em assembleia, realizar uma nova emissão de Cotas para a captação de tais recursos, nos termos do regulamento do **FUNDO** e deste Anexo.

3.8. Caso a Classe de Cotas, em qualquer momento, invista preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, observado o disposto no §5º do Artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

3.9. A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo Financeiro.

3.10. A Classe poderá emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, incluindo Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Notas Comerciais, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

3.11. Os Imóveis a serem adquiridos pela Classe de Cotas devem ser objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pelo **GESTOR**, quando constituído, pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes na legislação vigente.

3.12. A Classe de Cotas não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de Cotas.

3.13. A Classe de Cotas poderá investir em Imóveis gravados com ônus reais anteriormente à sua aquisição, bem como investir em Imóveis localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

3.14. A Política de Investimento de que trata este Capítulo somente poderá ser alterada mediante orientação prévia do **GESTOR**, quando constituído, do



CONSULTOR IMOBILIÁRIO e aprovação do **COMITÊ DE INVESTIMENTO** e da Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

3.15. O **FUNDO** poderá constituir, bem como aprovar a constituição de ônus reais sobre os ativos que compõem seu Patrimônio Líquido, desde que tais ônus sejam constituídos para garantir operações própria da Classe de Cotas.

CAPÍTULO IV - DA EMISSÃO, DA APLICAÇÃO, DA AMORTIZAÇÃO E DO RESGATE DE COTAS

Composição do Patrimônio da Classe de Cotas

4.1. O patrimônio inicial desta Classe de Cotas será representado pelas Cotas.

4.1.1. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste capítulo, bem como nos Suplementos referentes a cada emissão Cotas.

4.1.2. A emissão de novas Cotas, após a primeira emissão, deverá ser realizada mediante aprovação da Assembleia Geral, observado a regulamentação aplicável.

4.1.2.1. Os Cotistas, mediante deliberação em Assembleia Geral, deverão definir as condições para a subscrição e integralização de tais novas cotas, de acordo com as leis aplicáveis, bem como a existência ou não de direito de preferência nos termos e condições dos novos documentos de subscrição a serem celebrados em razão da emissão das novas cotas.

4.1.3. As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta, de acordo com o prazo estabelecido no ato que aprovar a nova Oferta referente a cada emissão de Cotas. As Cotas que não forem subscritas nos termos deste item serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

4.1.4. O patrimônio inicial mínimo para o funcionamento desta Classe de Cotas corresponderá à R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões reais). Uma vez subscrito o valor mínimo, poderá a **ADMINISTRADORA** encerrar a oferta de Cotas desta Classe de Cotas, cancelando o saldo de cotas não colocado, sem prejuízo de novas emissões futuras a serem realizadas nos termos deste Regulamento.

4.1.5. Não há limite máximo para aquisição de cotas da Classe de Cotas por um único investidor.

Características, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização, Amortização e Resgate das Cotas



Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

4.2. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido desta Classe de Cotas, são escriturais e nominativas.

4.2.1. Todas as Cotas serão registradas pela **ADMINISTRADORA** e mantidas em contas de depósito individuais separadas em nome dos Cotistas.

4.3. Todos os Cotistas desta Classe de Cotas terão os mesmos direitos econômico-financeiros e obrigações, sendo possível a emissão de várias séries de cotas desta Classe de Cotas.

Direitos Econômico-Financeiros

4.4. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe de Cotas, e serão integralizadas e amortizadas de maneira proporcional.

Valor das Cotas

4.5. As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

4.5.1. Apenas para esclarecer, a Administradora determinará o valor da cota com base na divisão do valor do Patrimônio Líquido desta Classe de Cotas pelo número de Cotas desta Classe de Cotas no fechamento dos mercados e, para tanto, utilizará o valor do patrimônio líquido do Fundo constante no final do dia ("Cota de Fechamento").

Distribuição e Subscrição das Cotas

4.6. As Cotas serão objeto de Ofertas destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados.

4.6.1. As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas até a data de encerramento da respectiva Oferta, conforme prazo estabelecido no Suplemento referente a cada emissão de Cotas.

4.6.2. No ato da subscrição de Cotas, o subscritor:

- a) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA**;
- b) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas em atendimento aos documentos de subscrição formalizados; e



- c) receberá um exemplar atualizado deste Regulamento e, por meio da assinatura do Termo de Adesão, deverá atestar que está ciente das disposições contidas neste Regulamento e de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento.

Chamadas de Capital

4.7. O **GESTOR**, quando constituído, ou o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, conforme decisões do Comitê de Investimento, poderá instruir a **ADMINISTRADORA** a realizar Chamadas de Capital, nos termos de cada Compromisso de Investimento e deste Regulamento.

4.7.1. As Chamadas de Capital previstas neste item 4.7 poderão ser realizadas ao longo do Prazo de Duração, observado que as Chamadas de Capital serão limitadas ao valor do Capital Comprometido de cada Cotista.

Integralização das Cotas

4.8. As Cotas serão integralizadas pelo respectivo Preço de Integralização à vista ou em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pela **ADMINISTRADORA**, conforme instruções do **GESTOR**, quando constituído, ou o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** conforme decisões do Comitê de Investimento, observados os procedimentos descritos abaixo.

4.8.1. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido dentro do prazo estabelecido no respectivo Compromisso de Investimento, a contar do envio da Chamada de Capital, devendo as integralizações serem convertidas em Cotas no último Dia Útil do prazo previsto para referidas integralizações.

4.8.2. A integralização de Cotas será realizada exclusivamente em moeda corrente nacional (a) por meio de plataformas devidamente autorizadas pelo Banco Central; ou (b) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; (c) ou por integralização de ativos imobiliários desde que apresentem laudo de avaliação com data base de até 60 (sessenta) dias da data negociação.

Inadimplemento dos Cotistas

4.9. No caso de inadimplemento, a **ADMINISTRADORA** notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) dias corridos a partir da notificação descrita acima, a **ADMINISTRADORA** poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:



- a) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), (c) dos custos de tal cobrança;
- b) deduzir o valor inadimplido, acrescidos de multa e juros conforme o item "a" acima, de quaisquer distribuições pela Classe de Cotas devidos a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista Inadimplente;
- c) convocar uma Assembleia Geral, desde que a Classe de Cotas não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas, proporcionalmente à participação de cada Cotista na Chamada de Capital em questão, limitado ao respectivo saldo disponível de cada capital comprometido individual e desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista Inadimplente; e
- d) suspender os direitos políticos e econômicos do Cotista Inadimplente, até o completo adimplemento de suas obrigações. Tais direitos políticos e econômicos, conforme descrito neste Regulamento, estarão suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (ii) a data de liquidação da Classe de Cotas.

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

4.9.2. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela **ADMINISTRADORA** ou por esta Classe de Cotas com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente.

4.9.3. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

Procedimentos referentes à Amortização de Cotas

4.10. A amortização de Cotas somente será realizada mediante deliberação em Assembleia Geral.



4.10.1. Para fins de amortização de Cotas e o seu respectivo pagamento, será considerado os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso.

Resgate das Cotas

4.11. Por se tratar de uma Classe de Cotas fechada, as Cotas não poderão ser resgatadas, exceto se assim for deliberado pelos Cotistas em Assembleia Geral.

Transferência de Cotas

4.12. As Cotas poderão ser transferidas exclusivamente via mercado de bolsa ou mercado de balcão, observadas as condições descritas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento e na regulamentação e legislação aplicável.

4.13. Nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil, a responsabilidade dos cotistas desta Classe de Cotas é limitada ao valor de suas cotas, observado o que dispuser a regulamentação da CVM a respeito.

Registro das Cotas

4.14. As Cotas poderão ser registradas para distribuição e negociação em plataformas devidamente autorizadas pelo Banco Central e CVM, conforme definido pelo **GESTOR**, quando constituído, ou o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e do **ADMINISTRADOR**.

CAPÍTULO V – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

5.1. A Classe de Cotas 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, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").

5.2. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do **GESTOR** quando constituído, ou o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se



pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668. Sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de cotas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao Mês de Competência ("Data de Corte"), de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora de cotas.

5.2.1. Os 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, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do **GESTOR**, quando constituído, ou o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, em comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, reinvestidos em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, para posterior distribuição aos cotistas, a critério do **GESTOR** quando constituído, ou o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da Classe, nos termos deste Anexo.

5.2.2. O percentual mínimo a que se refere o item 5.2. será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

5.3. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas nos termos desse regulamento aqueles que sejam cotistas ao final do 5º (quinto) dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

5.4. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

5.4.1. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.



5.5. As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos no item 5.2 acima. Os pagamentos de distribuição de resultados da Classe de Cotas 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.

CAPÍTULO VI – DA REMUNERAÇÃO

6.1. Pelos serviços de administração fiduciária, que incluem que incluem os serviços de administração fiduciária, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo **FUNDO** uma Taxa de Administração equivalente à somatória dos seguintes valores ("Taxa de Administração"):

Taxa de Administração: 0,08% a.a. (zero virgula zero oito por cento), observado o Mínimo Mensal.

Base de Cálculo: valor diário do patrimônio líquido do **FUNDO**, na base "1/252" (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) daquela percentagem.

Provisionamento: diário.

Base de Cálculo Patrimônio Líquido: D-1.

Data de Pagamento: até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação de serviços.

Mínimo Mensal: R\$8.000,00 (oito mil reais).

Índice de Correção: IPCA.

Periodicidade de Correção: Anual.

Taxa de Administração Máxima: Não há. O **FUNDO** estará sujeito às Taxas de Administração cobrada pelos fundos investidos.

6.1.1. Pela prestação dos serviços de estruturação será devida uma Taxa de Estruturação única de: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser paga após o início do fundo.

6.2. Taxa de Gestão: Quando formalmente contratado, será incluída a taxa e alterado o regulamento.



6.3. Pelos serviços de custódia, será devida pelo **FUNDO** ou por suas Classes de Cotas a seguinte taxa de custódia:

Taxa de Máxima de Custódia: 0,07% a.a. (zero virgula zero sete por cento), observado o Mínimo Mensal.

Base de Cálculo: valor diário do patrimônio líquido do **FUNDO**, na base "1/252" (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) daquela percentagem.

Provisionamento: diário.

Base de Cálculo Patrimônio Líquido: D-1.

Data de Pagamento: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação de serviços.

Mínimo Mensal: R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

Índice de Correção: IPCA.

Periodicidade de Correção: Anual.

6.4. Pelos serviços de consultoria imobiliária, será devida pelo **FUNDO** ou por suas Classes de Cotas a seguinte taxa de consultoria:

Taxa de Consultoria: 0,08% a.a. (oito centésimos por cento), observado o Mínimo Mensal.

Base de Cálculo: valor diário do patrimônio líquido do **FUNDO**, na base "1/252" (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) daquela percentagem.

Provisionamento: diário.

Base de Cálculo Patrimônio Líquido: D-1.

Data de Pagamento: até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Mínimo Mensal: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Índice de Correção: IPCA.

Periodicidade de Correção: Anual.

6.5. Taxa de Distribuição: Pela prestação dos serviços de distribuição será devido à **ADMINISTRADORA** uma Taxa de Distribuição correspondente a: **(a)** 0,03% (três centésimos por centos) sobre oferta pública regulada pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, calculado sobre o valor



efetivamente integralizado; **(b)** 0,05% (cinco centésimos por cento) sobre a oferta pública regulada pelo rito de registro ordinário, conforme o mesmo dispositivo normativo, calculado sobre o valor efetivamente integralizado; e **(c)** R\$ 500,00 (quinhentos reais) por investidor para ofertas privadas.

6.5.1. Caso o **FUNDO** passe a ser listado em mercado organizado e/ou B3, em substituição à Taxa de Distribuição mencionada no item 6.5 acima, será devido pelo **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, a seguinte taxa:

Taxa de Distribuição: 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), observado o Mínimo Mensal.

Base de Cálculo: valor diário do patrimônio líquido do **FUNDO**, na base "1/252" (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) daquela percentagem.

Provisionamento: diário.

Base de Cálculo Patrimônio Líquido: D-1.

Data de Pagamento: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação de serviços.

Mínimo Mensal: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Índice de Correção: IPCA.

Periodicidade de Correção: Anual.

6.6. Esta Classe de Cotas não possui taxa de performance.

6.7. Será devida pela Classe de Cotas uma taxa de sucesso de 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) do que exceder o IPCA + 12% a.a. (doze por cento ao ano) em favor do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**.

6.8. Não serão devidas pelos Cotistas taxas de ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, de aplicações de recursos na Classe de Cotas e quando do resgate de suas cotas.

CAPÍTULO VII – DOS FATORES DE RISCO

7.1. Não obstante o emprego, pela **ADMINISTRADORA** e pelo **GESTOR** quando constituído, ou pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, de plena diligência e da boa prática



de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares em vigor, o **FUNDO** estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, aos cotistas, quais sejam:

- (i) **RISCO DE LIQUIDEZ:** consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da Carteira nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, esta Classe de Cotas poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para esta Classe de Cotas, os quais permanecerão expostos, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos e às posições assumidas em mercados de derivativos, se for o caso, que podem, inclusive, obrigar esta Classe de Cotas a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de amortizações e resgates aos Cotistas, nos termos do Regulamento.
- (ii) **RISCO DE CRÉDITO:** consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações desta Classe de Cotas, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar oscilações no preço de negociação dos títulos que compõem a Carteira. E adicionalmente, a Classe de Cotas poderá ser afetada através do risco de crédito advindo de promitentes compradores das futuras unidades a serem lançadas pelas SPEs dos ativos imobiliários
- (iii) **RISCO DE MERCADO:** consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos da Classe de Cotas, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas. E adicionalmente, a Classe de Cotas poderá ser afetada através do risco de mercado advindo da falta de liquidez dos Ativos Imobiliários bem como dos produtos decorrentes dos empreendimentos desenvolvidos nos Ativos Imobiliários no mercado em virtude de questões macroeconômicas.
- (iv) **RISCOS DE ACONTECIMENTOS E PERCEPÇÃO DE RISCO EM OUTROS PAÍSES:** 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, o que poderá prejudicar de forma negativa os resultados desta Classe de Cotas e a rentabilidade dos Cotistas.

(v) **RISCO RELACIONADO A FATORES MACROECONÔMICOS E A POLÍTICA**

GOVERNAMENTAL: a Classe de Cotas também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**, 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 de mudanças legislativas, poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira, e/ou (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os Cotistas. Adicionalmente, o **FUNDO** desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados desta Classe de Cotas e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados desta Classe de Cotas.

(vi) **RISCOS DE ALTERAÇÕES DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA:**

o Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar aos ativos integrantes da Carteira, esta Classe de Cotas e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos



inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis aos ativos integrantes da Carteira, ao Fundo, à Classe de Cotas e/ou aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

- (vii) **RISCOS DE NÃO REALIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS POR PARTE DESTA CLASSE DE COTAS:** os investimentos desta Classe de Cotas são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista e não há garantias de que os investimentos pretendidos por esta Classe de Cotas estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo não realização destes investimentos.
- (viii) **RISCO DE RESGATE DAS COTAS EM TÍTULOS E/OU ATIVOS IMOBILIÁRIOS:** conforme previsto no Regulamento, poderá haver a liquidação desta Classe de Cotas em situações predeterminadas. Se alguma dessas situações se verificar, há a possibilidade de que as Cotas venham a ser resgatadas em títulos e/ou Ativos Imobiliários. Nessa hipótese, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os referidos títulos e/ou Ativos Imobiliários que venham a ser recebidos desta Classe de Cotas.
- (ix) **RISCO RELACIONADO AO RESGATE E À LIQUIDEZ DAS COTAS:** o **FUNDO** e suas Classes de Cotas, constituídas sob a forma de condomínio fechado, não admitem o resgate de suas Cotas a qualquer momento. A amortização das Cotas será realizada na medida em que as Classe de Cotas tenham disponibilidade para tanto, a critério do **GESTOR**, ou na data de liquidação da referida Classe de Cotas. Caso os Cotistas queiram se desfazer dos seus investimentos nas Classes de Cotas, será necessária a venda das suas Cotas no mercado secundário, devendo ser observado, para tanto, os termos e condições dos respectivos Compromissos de Investimento e o disposto no Regulamento.
- (x) **RISCO DE DERIVATIVOS:** consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade da Classe de Cotas, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações e não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas.
- (xi) **LIMITAÇÃO DA RESPONSABILIZAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DE SUAS CLASSES DE COTAS:** A legislação vigente trouxe para a indústria de fundos de investimento a responsabilização individual dos prestadores de serviços do **FUNDO** e de suas Classes de Cotas. Sendo assim, os prestadores de serviços do **FUNDO** e da Classe de Cotas não são solidários entre si. Eles respondem individualmente por seus atos e omissões, de acordo com suas respectivas esferas de competência, dispostas no Regulamento, na legislação vigente e nos contratos de prestação de serviços celebrados



entre as partes. Desta forma, para fins de reparação civil, a responsabilidade que recai sobre os prestadores de serviços do **FUNDO** e suas Classes de Cotas restringe-se aos seus atos e omissões relativos aos serviços prestados, nos termos do Regulamento, da legislação vigente e nos contratos de prestação de serviços, de modo que não há responsabilidade solidária de tais prestadores de serviços perante o **FUNDO**.

- (xii) **RISCOS RELACIONADOS AO SETOR ALVO:** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, destacando-se que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.
- (xiii) **RISCOS DE CONFLITO DE INTERESSE.** O FUNDO poderá investir em Ativos Imobiliários que são ou foram de propriedade dos Cotistas ou suas Partes Relacionadas, conforme decisão do Comitê de Investimento. Ademais, o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** possui relação prévia com os cotistas.
- (xiv) **DEMAIS RISCOS:** A Classe de Cotas também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos.

7.2. As aplicações realizadas na Classe de Cotas não contam com garantia da ADMINISTRADORA, do GESTOR, quando constituído, o CONSULTOR IMOBILIÁRIO, do consultor especializado, do Custodiante, bem como de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

7.3. Em decorrência dos fatores de risco indicados acima e de todos os demais fatores de risco aos quais esta Classe de Cotas está sujeita, a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR**, quando constituído, o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** não poderão ser responsabilizados por eventual depreciação da carteira e/ou por eventuais prejuízos que os cotistas venham a sofrer em caso de liquidação da Classe de Cotas, exceto se a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR**, quando constituído, e/ou o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** agirem com comprovada culpa ou dolo, de forma contrária à lei, ao presente Regulamento e aos atos normativos expedidos pela CVM.

CAPÍTULO VIII – DOS EVENTOS DE VERIFICAÇÃO



8.1. São considerados eventos de verificação do Patrimônio Líquido desta Classe de Cotas ("Eventos de Verificação"), dentre outros dispostos na legislação vigente:

- I – caso haja um impacto abrupto na cota da Classe de Cotas;
- II – caso haja a reavaliação dos ativos considerados ilíquidos pela **ADMINISTRADORA**, integrantes da carteira da Classe de Cotas;
- III – caso a Classe de Cotas permaneça desenquadrada, no ativo por prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias; e
- IV – qualquer pedido de declaração de insolvência da Classe de Cotas.

8.2. Caso a **ADMINISTRADORA**, em razão dos Eventos de Verificação acima ou no curso de suas atividades, verifique que o patrimônio líquido da Classe de Cotas está negativo, deverá adotar os procedimentos descritos na Resolução CVM 175.

CAPÍTULO IX – DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE DE COTAS

9.1. A Classe de Cotas será liquidada única e exclusivamente nas seguintes hipóteses:

- (i) por deliberação de Assembleia Geral;
- (ii) caso seja deliberado em Assembleia Geral que um Evento de Verificação constitui um Evento de Liquidação;
- (iii) por determinação da CVM, em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar; e
- (iv) caso todos os ativos da Classe de Cotas tenham sido alienados antes do encerramento do Prazo de Duração.

9.2. Na hipótese de liquidação da Classe de Cotas nos casos acima previstos, a **ADMINISTRADORA** deve promover a divisão de seu patrimônio entre os cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo eventualmente definido na assembleia de cotistas, ou, no caso de determinação da CVM, no prazo estabelecido pela Autarquia ou, em até 90 (noventa) dias contados da data do recebimento da ordem de liquidação da Classe de Cotas.

9.3. Em qualquer caso, a liquidação dos investimentos desta Classe de Cotas será realizada em observância às normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e suas Classes de Cotas.

9.4. Quando do encerramento e liquidação desta Classe de Cotas, os Auditores Independentes deverão emitir pareceres técnicos atestando a conformidade das respectivas demonstrações contábeis.



CAPÍTULO X - TRIBUTAÇÃO

10.1. O disposto neste CAPÍTULO X foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao **FUNDO**, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

10.2. Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no **FUNDO**.

Tributação aplicável às operações da carteira:

I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do **FUNDO** não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Para os investimentos realizados pelo **FUNDO** em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

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

Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas¹.

¹ O limite também é aplicável para cada classe.



II. IOF/TVM:

De acordo com a legislação vigente, as operações da carteira do **FUNDO** estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras, na modalidade TVM ("IOF/TVM"), à alíquota zero.

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:

I. IRF:

Cotistas Residentes no Brasil:

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições realizadas pelo **FUNDO**, exclusivamente na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente: (i) no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as cotas do **FUNDO** deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Para que a referida isenção seja concedida ao cotista pessoa física, é necessário que (i) o titular de cotas não represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO** e (ii) cujas cotas não lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**. Por fim, a referida isenção não será concedida ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**.

Cotistas Não-Residentes (INR):

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

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("ITE"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).



Os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

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

II. IOF:

IOF/TVM:	Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Esse imposto incide a alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO XI - COMUNICAÇÃO ENTRE OS COTISTAS E A ADMINISTRADORA

11.1. As informações ou documentos para os quais este Regulamento, incluindo seus anexos, ou a regulamentação em vigor exija a “encaminhamento”,



“comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” devem ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas.

11.2. Admite-se, nas hipóteses em que este Regulamento, incluindo seus anexos, ou a regulamentação em vigor exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico, observados os procedimentos e sistemas utilizados pela **ADMINISTRADORA**.

11.2.1. A **ADMINISTRADORA** utiliza sistemas contratados para o envio eletrônico dos comunicados aos cotistas. Na impossibilidade do envio por meio desse sistema, a **ADMINISTRADORA** envia os comunicados através do e-mail do cotista, cadastrado na base de dados do **FUNDO** e suas Classes de Cotas.

11.2.2. Caso a distribuição das cotas da Classe de Cotas seja realizada por conta e ordem, a **ADMINISTRADORA** se utiliza dos mesmos meios para envio dos comunicados ao distribuidor por conta e ordem, para que este, conforme sua responsabilidade, envie aos cotistas por ele distribuídos.

11.3. Caso o cotista não tenha comunicado a **ADMINISTRADORA** a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a **ADMINISTRADORA** fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175 ou neste Regulamento, incluindo seus anexos, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

11.4. A **ADMINISTRADORA** deve preservar a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o cotista não efetuar o resgate ou amortização total de suas cotas.

11.5. O correio eletrônico é admitido como forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas.

11.6. O Cotista que optar por continuar recebendo correspondências por meio físico deverá encaminhar solicitação expressa neste sentido a **ADMINISTRADORA**, no endereço de sua sede, devendo o **FUNDO** ou suas Classes de Cotas arcar com os custos incorridos para o envio de tais correspondências por meio físico.

11.7. Todos os termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou plural, utilizados neste anexo e nele não definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento, neste anexo ou legislação vigente. Ademais, caso



haja conflito de disposições constantes neste anexo e nos apêndices, caso haja, prevalecem as disposições dos apêndices.

FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



ANEXO V – Estudo de Viabilidade

Estudo de Viabilidade

- O **fundo JK 01** Desenvolvimento Imobiliário tem como objetivo realizar o desenvolvimento de áreas de **+10.000m²** para **aprovação** de um empreendimento imobiliário;
- A aquisição dessas áreas, via de regra, são realizadas através de permutas físicas/financeiras possibilitando um potencial retorno sobre capital;
- Ao final da aprovação, o fundo poderá escolher entre: a) desenvolver o ativo **isoladamente** ou com parceiros; b) ser um **permutante** de desenvolvedores ou c) um híbrido entre a operação “a” e “b”;
- Atualmente, o fundo possui **4 ativos** em fase de contratação com **aprox R\$ 850MM** de VGV potencial e +R\$ 200Mm de retorno potencial.



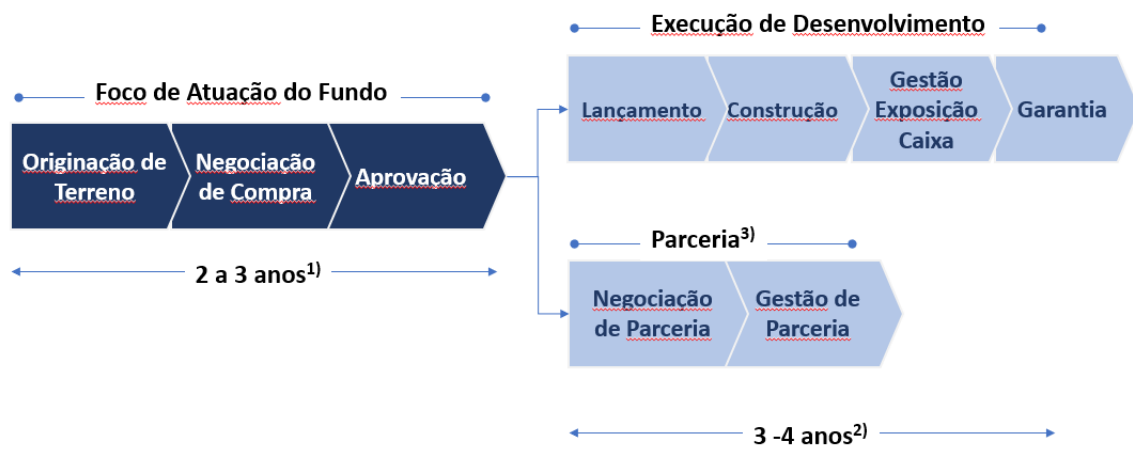
Discrecionariiedade em relação ao tipo de desenvolvimento imobiliário





Maturação e Etapas do Ativo

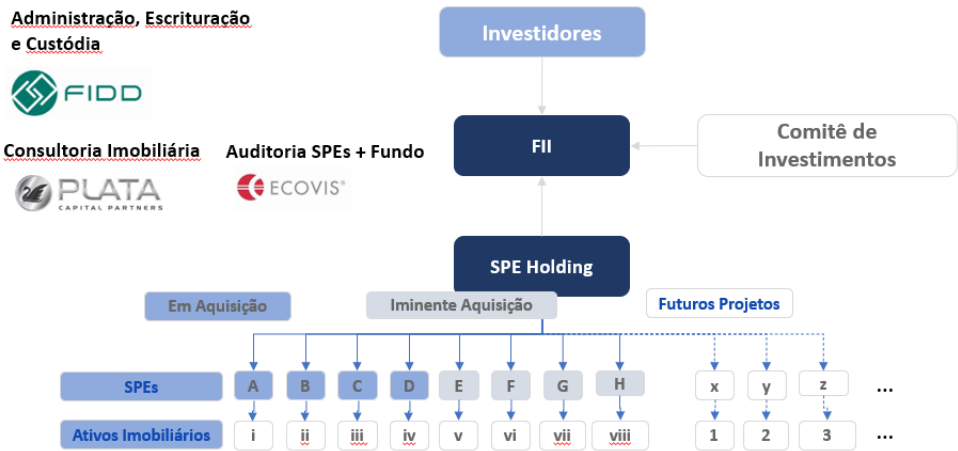
Macro Etapas do Desenvolvimento Imobiliário



Nota: 1) A depender da complexidade do terreno
2) A depender do quantidade de fases do projeto
3) A depender do retorno, o fundo poderá comprar o terrenista.



Estrutura Geral



Observação: a formatação societária/fiscal poderá sofrer alterações para aumentar a rentabilidade do projeto.



Resumo dos Empreendimentos – Participação do Fundo

Nome do Empreendimento	Total Comprado Fundo FII JK01	Terreno Teixeira	Terreno Tamandua	Patrus Mundim Icaiveras	Divino
Participação Fundo	51,28%	32,83%	32,16%	100%	100%
% VGV Fundo	452.205.234	R\$168.420.168,55	R\$40.324.780,80	R\$102.400.200,00	R\$141.060.085,00
Ganho DI	9.476.057	R\$4.957.569,56	R\$1.146.875,28	R\$2.006.208,00	R\$1.365.404,04
% Lucro	110.406.518	R\$42.047.449,95	R\$8.223.032,21	R\$22.888.015,00	R\$37.248.021,00
Reembolso despesa	5.181.784	R\$1.556.995,58	R\$1.103.088,00	R\$804.700,00	R\$1.717.000,00
% de Permuta Líquida	64.668.600	R\$0,00	R\$0,00	R\$11.279.905,00	R\$53.388.694,98
Despesas Aprovação + Terreno (torna)	13.427.784	R\$1.556.995,58	R\$1.103.088,00	R\$3.647.700,00	R\$7.120.000,00
% Terreno Líquido Inicial	22.796.232	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$22.796.231,66
% Exposição	33.186.922	R\$4.886.903,31	R\$3.274.621,70	R\$8.973.400,00	R\$16.051.996,85
Investimento Total	38.847.373	R\$4.886.903,31	R\$3.274.621,70	R\$9.230.851,33	R\$21.454.996,85
Retorno Total	196.340.574	R\$53.448.918,39	R\$13.747.617,19	R\$42.169.153,35	R\$86.974.885,21
Lucro Nominal	157.493.201	R\$48.562.015,09	R\$10.472.995,49	R\$32.938.302,02	R\$65.519.888,36
% Lucro Nominal	51,65%	28,83%	25,97%	32,17%	46,45%
Índice Lucro / Investimento	5,05	10,94	4,20	4,57	4,05
Investimento Total (VP)	27.610.045	R\$3.848.313,89	R\$2.687.226,89	R\$8.114.639,68	R\$12.959.864,54
Retorno Total (VP)	114.049.619	R\$27.952.737,16	R\$9.498.861,47	R\$31.717.380,34	R\$44.880.639,73
Lucro Total (VP)	86.439.574	R\$24.104.423,28	R\$6.811.634,58	R\$23.602.740,65	R\$31.920.775,20
% Lucro Total (VP)	61,18%	22,61%	25,14%	32,21%	46,57%
Índice Lucro (VP) / Investimento (VP)	4,13	7,26	3,53	3,91	3,46
TIR ao Ano		76,84%	67,96%	64,42%	25,41%

Dados Consolidados dos Projetos já Contratados (R\$/mil)

Empreendimentos	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Divino	0,00	-1.656,01	-3.747,03	-3.996,48	-4.437,83	-1.672,89	4.591,84	6.973,43	7.040,95	7.049,18	7.049,18
(+/-) Participação no Resultado	0,00	-656,01	-2.999,88	-3.603,33	-2.943,53	-2.775,38	2.265,00	4.458,29	4.660,85	4.685,56	4.685,56
(+) Ganho no DI	0,00	0,00	252,85	606,85	505,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Pgt pelo Compra do Terreno	0,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-2.000,00						
(+) Ganho na Permuta Terreno Líquida	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.102,49	2.326,84	2.515,13	2.380,09	2.363,62	2.363,62
Hematita	-28,88	-485,17	-1.627,71	1.337,78	2.016,70	2.125,27	3.268,10	1.740,02	726,31	211,82	9,26
(+/-) Participação no Resultado	-28,88	-485,17	-1.835,72	990,93	1.646,44	1.924,10	3.247,52	1.740,02	726,31	211,82	9,26
(+) Ganho no DI	0,00	0,00	208,01	346,85	370,26	201,17	20,58				
(-) Pgt pelo Compra do Terreno	-283,40	-2.620,60									
(+) Ganho na Permuta Terreno Líquida	0,00	0,00	0,00	956,84	4.597,47	4.087,76	874,28	520,24	217,11	26,22	
Patrus	-327,98	-3.240,61	-934,27	-4.727,99	11.243,28	18.806,00	6.365,91	3.899,22	1.656,39	198,35	
(+/-) Participação no Resultado	-44,58	-620,01	-934,27	-6.336,85	5.642,71	14.367,16	5.491,64	3.378,99	1.439,28	172,13	
(+) Ganho no DI	0,00	0,00	0,00	652,02	1.003,10	351,09	0,00	0,00	0,00	0,00	
(-) Pgt pelo Compra do Terreno	-283,40	-2.620,60									
(+) Ganho na Permuta Terreno Líquida	0,00	0,00	0,00	956,84	4.597,47	4.087,76	874,28	520,24	217,11	26,22	
Teixeirinhas	-50,85	-1.155,71	-1.323,06	-170,39	6.275,01	1.232,66	8.632,38	8.427,32	7.627,22	8.195,80	486,72
(+/-) Participação no Resultado	-50,85	-1.155,71	-1.765,11	-826,98	5.629,84	543,85	7.753,08	7.621,51	7.029,16	7.954,03	486,72
(+) Ganho no DI	0,00	0,00	442,05	656,59	645,18	688,81	879,30	805,81	598,07	241,77	0,00
Total Geral	-407,70	-6.537,50	-7.632,07	-7.557,09	15.097,17	20.491,05	22.858,23	21.039,99	17.050,87	15.655,14	7.545,16

Empreendimentos	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Total Geral
Divino	7.049,18	7.049,18	7.049,18	7.049,18	7.049,18	7.049,18	7.022,35	4.777,43	1.240,08	-588,10	-107,46	71.833,73
(+/-) Participação no Resultado	4.685,56	4.685,56	4.685,56	4.685,56	4.685,56	4.685,56	4.658,62	2.403,99	-945,63	-1.809,20	-322,37	39.875,87
(+) Ganho no DI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.365,40
(-) Pgt pelo Compra do Terreno												-5.000,00
(+) Ganho na Permuta Terreno Líquida	2.363,62	2.363,62	2.363,62	2.363,62	2.363,62	2.363,62	2.363,73	2.373,44	2.185,71	1.221,11	214,92	35.592,46
Hematita												9.293,50
(+/-) Participação no Resultado												8.146,62
(+) Ganho no DI												1.146,88
Patrus												32.938,30
(+/-) Participação no Resultado												22.556,19
(+) Ganho no DI												2.006,21
(-) Pgt pelo Compra do Terreno												-2.904,00
(+) Ganho na Permuta Terreno Líquida												11.279,91
Teixeirinhas	357,63	335,54	323,70	323,70	323,70	323,70	174,09					40.339,17
(+/-) Participação no Resultado	357,63	335,54	323,70	323,70	323,70	323,70	174,09					35.381,60
(+) Ganho no DI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					4.957,57
Total Geral	7.406,81	7.384,72	7.372,88	7.372,88	7.372,88	7.372,88	7.196,44	4.777,43	1.240,08	-588,10	-107,46	154.404,70



Disclaimer

- ✓ This presentation is confidential property of Plata intended exclusively for your reader. The reader agrees to maintain absolute secrecy and should not copy, distribute, publish, display and / or reproduce, in whole or in part, to any other person.
- ✓ The information presented is based on external sources without guarantee by Plata for accuracy and completeness. Thus, estimates are merely commercial, operational and / or financial projections about the evolution of Projects and Business.
- ✓ The analysis and information presented depend on market conditions, government regulations, competitive pressures, performance of the Brazilian economy and the industry among other factors and risks inherent in the business. Therefore, any fluctuation in these conditions can lead to change without prior notice.
- ✓ Projects and Business is presented based on the experience and history of Plata, but successful past transactions can't guarantee upcoming investments. All information provided does not represent any form of offer or investment recommendation, and its usage and interpretation is exclusively responsibility of the reader.
- ✓ Plata or any related person shall not be liable for any information presented, explicitly or implicitly, as these do not constitute advice, recommendation, warranty and / or promise on Projects and Business.
- ✓ This document is not sufficiently complete to assess Projects and Business, and Plata is not responsible to its update and review.
- ✓ Plata strongly recommends hiring independent counsel for legal, accounting and tax evaluation.

