

**PROSPECTO**  
**DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A E DAS COTAS DA SUBCLASSE B**  
**DA CLASSE ÚNICA DO**  
**FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 55.487.360/0001-51  
("Fundo")



**ADMINISTRADORA**  
**BANCO DAYCOVAL S.A.**  
CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, São Paulo – SP  
("Administradora")



**GESTORA**  
**PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

CNPJ nº 29.608.120/0001-58  
Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 3º andar, CEP 04543-011, São Paulo - SP  
("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes")  
**Tipo ANBIMA: FII Multiestratégia Gestão Ativa**  
**Segmento ANBIMA: Multicategoria**



**Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/308, em 6 de novembro de 2024 (Processo SRE/3458/2024)**  
**concedido por meio do Rito de Registro Automático, nos termos da Resolução da**  
**Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").**

Oferta pública de distribuição primária de 100.000 (cem mil) cotas ("Cotas", quando mencionadas em conjunto ou indistintamente), com previsão de Lote Adicional, integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas da subclasse A e da subclasse B da classe única do Fundo ("Cotas A", "Cotas B", "Subclasses", "Classe" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única e em vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou Cotas B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas A e/ou Cotas B, com valor unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota ("Preço de Emissão"). Os custos e despesas relacionados à Oferta, incluindo a Comissão de Distribuição (conforme abaixo definido) devida ao Coordenador Líder, serão arcados pela Classe com os recursos decorrentes da integralização das Cotas pelos Investidores (conforme abaixo definido). A Oferta será realizada no montante inicial de

**R\$100.000.000,00\***  
( c e m m i l h õ e s d e r e a i s )  
("Montante Inicial da Oferta")

\*podendo o Montante Inicial da Oferta ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em função da colocação de lote adicional de Cotas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), equivalentes a até 25.000 (vinte e cinco mil Cotas) ("Cotas do Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"). Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que inscritas e integralizadas, no mínimo, 50.000 (cinquenta mil) Cotas correspondentes a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta").

A Oferta será realizada sob a coordenação e distribuição do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado, devidamente registrado como coordenador de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 21.264, de 27 de novembro de 2023, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder").

O investimento mínimo por investidor é de **(i)** em relação às Cotas A, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e **(ii)** em relação às Cotas B, R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (em conjunto, "Investimento Mínimo por Investidor"). Não há valor máximo de investimento por Investidor em Cotas, podendo um único Investidor subscrever a totalidade das Cotas da Oferta. O preço a ser pago pelo Investidor quando da integralização das Cotas por ele inscritas equivale: **(i)** na data da primeira integralização de Cotas, ao Preço de Emissão; e **(ii)** a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, ao **maior valor** entre **(a)** o Preço de Emissão; e **(b)** o valor patrimonial das Cotas no dia útil imediatamente anterior à data da respectiva inscrição, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido da Classe e a quantidade de Cotas até então integralizadas, conforme calculado e divulgado pela Administradora ("Preço de Integralização").

As Cotas da Oferta serão registradas para distribuição pública e liquidação perante o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado, na qualidade de instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração e custódia das Cotas de emissão do Fundo ("Escrivador"), além dos serviços de Administradora e de Coordenador Líder.

Após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), as Cotas poderão, à exclusivo critério da Gestora e da Administradora, em conjunto, ser depositadas para negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("Módulo CETIP21"), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamento no mercado secundário liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

**Os Documentos de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido) são irrevogáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme abaixo definido), conforme os termos e condições da Oferta.**

**A responsabilidade do cotista é limitada ao valor das Cotas por ele inscritas, observada a legislação aplicável.**

**Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 17 a 31.**

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

**As Cotas objeto da presente Oferta não serão negociadas em mercados organizados de bolsa ou balcão, não podendo ser assegurada a disponibilidade de informações sobre preços praticados ou sobre negócios realizados.**

**A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto nem dos documentos da Oferta. Ainda, existem restrições que se aplicam à transferência das Cotas, conforme descritas no item 7.1 deste Prospecto.**

**Existem restrições que se aplicam à transferência das Cotas, conforme descritas na Seção 7.1 deste Prospecto.**

**Este Prospecto está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET ("Meios de Divulgação"). Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, a Classe, as Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.**

A DATA DESTES PROSPECTO É DE 7 DE NOVEMBRO DE 2024.

**COORDENADOR LÍDER**  
**BancoDaycoval**

**GESTORA**  
**PERSEVERA**  
ASSET MANAGEMENT

**ADMINISTRADORA**  
**BancoDaycoval**

**ASSESSOR LEGAL**  
**CEPEDA**  
ADVOGADOS

**(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)**

## 1. ÍNDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b>  | <b>1</b>  |
| 2.1. Breve descrição da Oferta  | 2         |
| 2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento  | 2         |
| 2.3. Identificação do público-alvo  | 3         |
| 2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados  | 4         |
| 2.5. Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição   | 4         |
| 2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta   | 4         |
| 2.7. Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso  | 5         |
| <b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</b>   | <b>6</b>  |
| 3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente   | 7         |
| 3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação aos quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações                     | 11        |
| 3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários   | 15        |
| <b>4. FATORES DE RISCO</b>  | <b>16</b> |
| 4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor  | 17        |
| <b>5. CRONOGRAMA</b>  | <b>32</b> |
| 5.1. Cronograma das etapas da oferta:   | 33        |
| <b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS</b>   | <b>36</b> |
| 6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses | 37        |
| 6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas  | 37        |
| 6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)  | 37        |
| 6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação   | 37        |
| <b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA</b>   | <b>38</b> |
| 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas  | 39        |
| 7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado  | 39        |
| 7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor  | 39        |
| <b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b>  | <b>42</b> |
| 8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida  | 43        |
| 8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores   | 44        |
| 8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação   | 44        |
| 8.4. Regime de distribuição   | 44        |
| 8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa  | 47        |
| 8.6. Admissão à negociação em mercado organizado  | 47        |
| 8.7. Formador de mercado  | 47        |
| 8.8. Contrato de estabilização  | 47        |
| 8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento   | 47        |
| <b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA</b>  | <b>49</b> |
| 9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração  | 50        |
| <b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES</b>  | <b>51</b> |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 10.1.      | Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta  | <b>52</b> |
| <b>11.</b> | <b>CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO</b>  | <b>58</b> |
| 11.1.      | Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução | <b>59</b> |
| 11.2.      | Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado   | <b>60</b> |
| <b>12.</b> | <b>INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS</b>  | <b>62</b> |
| 12.1.      | Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:   | <b>63</b> |
| <b>13.</b> | <b>DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA</b>   | <b>64</b> |
| 13.1.      | Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso   | <b>65</b> |
| 13.2.      | Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período  | <b>65</b> |
| <b>14.</b> | <b>IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS</b>  | <b>66</b> |
| 14.1.      | Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor  | <b>67</b> |
| 14.2.      | Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto   | <b>67</b> |
| 14.3.      | Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais   | <b>67</b> |
| 14.4.      | Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM  | <b>68</b> |
| 14.5.      | Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado   | <b>68</b> |
| 14.6.      | Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto   | <b>68</b> |
| <b>15.</b> | <b>OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS</b>  | <b>69</b> |
|            | <b>ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA</b>  | <b>86</b> |
|            | <b>ANEXO II - VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO</b>  | <b>87</b> |
|            | <b>ANEXO III - ESTUDO DE VIABILIDADE</b>   | <b>88</b> |

## **2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

## 2.1. Breve descrição da Oferta

Por meio da primeira emissão de cotas da subclasse A e da subclasse B da **CLASSE ÚNICA DO FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob nº 55.487.360/0001-51 (respectivamente, “**Subclasse A**”, “**Subclasse B**” e, em conjunto, “**Subclasses**”; “**Cotas A**”, “**Cotas B**” e, quando mencionadas em conjunto ou indistintamente, “**Cotas**”; “**Classe**” e “**Fundo**”), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei 8.668**”), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“**Resolução CVM 175**”), em especial seu Anexo Normativo III, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e regido por seu regulamento, em conjunto com o anexo da Classe (respectivamente, “**Regulamento**” e “**Anexo**”) com prazo de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, mediante proposta da Gestora e aprovação pela Assembleia de Cotistas, serão objeto de distribuição pública 100.000 (cem mil) Cotas.

A Oferta será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”) e a regulamentação vigente aplicável, nos termos e condições do Regulamento do Fundo, do Anexo da Classe e os apêndices das Subclasses (“**Apêndices**”), aprovados por meio de instrumento conjunto de alteração do Regulamento celebrado pela Administradora, pelo Daycoval Asset Management Administração de Recursos Ltda., então gestor do Fundo, o qual foi substituído pela Gestora, e, por sua vez, pela Gestora em 6 de novembro de 2024, conforme rerratificado na mesma data por meio de novo instrumento particular de alteração (“**Instrumento Conjunto de Alteração**”), e do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático da 1ª (Primeira) Emissão das Cotas da Subclasse A e das Cotas da Subclasse B da Classe Única do Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*”, celebrado entre a Classe, o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora em 6 de novembro de 2024 (“**Contrato de Distribuição**”).

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

As Cotas são emitidas em série única, em duas Subclasses, sendo as Cotas A e as Cotas B (conforme definidas acima), em regime de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou de Cotas B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas A e/ou de Cotas B, e **(i)** conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, incluindo pagamentos de rendimentos e amortizações, exceto em relação ao pagamento da Taxa de Gestão (conforme abaixo definida), conforme previsto nos Apêndices de cada Subclasse; **(ii)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** no caso de novas emissões a serem realizadas pela Classe, conferirão aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas cotas, desde que estas sejam da mesma Subclasse na qual os referidos titulares participem, conforme estabelecido no Anexo da Classe; **(viii)** a serem integralizadas em moeda corrente nacional por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe; **(ix)** corresponderão, cada uma, a um voto nas assembleias de cotistas do Fundo e/ou da Classe, conforme aplicável; e **(x)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, ou em sistemas de registro autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe, sem

emissão de certificados. Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, no Anexo e seus respectivos Apêndices das Subclasses, bem como no Instrumento Conjunto de Alteração que aprovou a Oferta, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

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

A Oferta será destinada a Investidores Qualificados, conforme definidos no art. 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores**”).

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

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar nos Documentos de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido) aplicável a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os Documentos de Aceitação da Oferta automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do art. 56 da Resolução CVM 160.

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

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

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

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

As Cotas não serão objeto de registro ou admitidas à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão. As Cotas da Oferta serão registradas para distribuição pública e liquidação perante o Escriturador, sendo este o responsável pela custódia das Cotas.

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”), as Cotas poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“**Módulo CETIP21**”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001 25 (“**B3**”), sendo as negociações e os eventos de pagamento no mercado secundário liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

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

O preço de cada Cota será, nos termos dos Instrumento Conjunto de Alteração, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Preço de Emissão**”).

As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização (conforme definido abaixo), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(i)** da data de atingimento do Montante Mínimo da Oferta, conforme notificado pela Administradora através do endereço eletrônico indicado pelo Investidor nos Documentos de Aceitação da Oferta, em relação às subscrições de Cotas realizadas até a referida data, ou **(ii)** da data de assinatura dos Documentos de Aceitação da Oferta, para subscrições de Cotas que ocorram após o atingimento do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas devem ser integralizadas por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.

O preço a ser pago pelo Investidor quando da integralização das Cotas por ele subscritas equivale: **(i)** na data da primeira integralização de Cotas, ao Preço de Emissão; e **(ii)** a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, ao **maior valor** entre **(a)** o Preço de Emissão; e **(b)** o valor patrimonial das Cotas no dia útil imediatamente anterior à data da respectiva subscrição, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido da Classe e a quantidade de Cotas até então integralizadas, conforme calculado e divulgado pela Administradora (“**Preço de Integralização**”).

Os custos e despesas relacionados à Oferta, incluindo a Comissão de Distribuição (conforme abaixo definido) devida ao Coordenador Líder, serão arcados pela Classe com os recursos decorrentes da integralização das Cotas pelos Investidores.

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

O Montante Inicial da Oferta será equivalente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“**Lote Adicional**”), ou seja, em 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas, equivalente a até



R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) (“**Cotas do Lote Adicional**”), sendo certo que, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 50.000 (cinquenta mil) Cotas (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 100.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, em regime de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou de Cotas B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas A e/ou de Cotas B, podendo tal quantidade inicial ser **(i)** aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

### **3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

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

#### *Objetivo e Política de Investimento da Classe*

O objetivo da Classe conforme previsto em seu Anexo, consiste em proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido primordialmente em **(i)** empreendimentos imobiliários, prontos ou em fase de desenvolvimento, objeto de investimento pela Classe por meio da aquisição de participações em sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas, cujas ações ou quotas, conforme aplicável, tenham sido adquiridas direta ou indiretamente pela Classe nos termos de seu Anexo, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, conforme a Resolução CVM 175, e que terão como objeto social: **(a)** a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou **(b)** a participação em empreendimentos imobiliários (“**Sociedades Investidas**”) ou, ainda, por meio da aquisição direta de qualquer imóvel, terreno ou direito real sobre bens imóveis relacionados aos empreendimentos imobiliários para posterior alienação, incluindo, mas não se limitando, à aquisição direta ou indireta de unidades autônomas de incorporações imobiliárias (“**Empreendimentos Imobiliários**”), e **(ii)** ativos financeiros e valores mobiliários relacionados ou não, direta ou indiretamente, aos Empreendimentos Imobiliários que integram ou poderão integrar a carteira da Classe, conforme o caso, sendo estes (a) ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; (b) bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; (c) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (d) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (e) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (g) letras hipotecárias; (h) letras de crédito imobiliário; e (i) letras imobiliárias garantidas (“**Ativos**”), objetivando, fundamentalmente, a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Empreendimentos Imobiliários e Ativos, a partir da realização de desinvestimento dos referidos Ativos, observado, em todos os casos, o disposto na política de investimento da Classe prevista no Anexo (“**Política de Investimento**”). A cada nova emissão, a Administradora e a Gestora poderão indicar uma meta de rentabilidade a ser perseguida, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

Nos termos da Política de Investimento, a Classe deverá observar os seguintes requisitos quando da realização de investimentos em Empreendimentos Imobiliários, seja direta ou indiretamente por meio de Sociedades Investidas: **(i)** serem localizados no estado de São Paulo, preponderantemente na região da Riviera de São Lourenço, na cidade de Bertioga, e ainda na Cidade de São Paulo e na região Nordeste do Brasil; **(ii)** serem destinados para fins preferencialmente residenciais, podendo, ainda, explorar atividades hoteleiras ou comerciais; e **(iii)** o preço de

aquisição de qualquer Empreendimento Imobiliário que apresente um potencial conflito de interesses, nos termos do item 7.1 e seguintes do Anexo da Classe, deve corresponder à precificação prevista em laudo de avaliação do respectivo Empreendimento Imobiliário, a ser elaborado por empresa especializada independente contratada pela Classe previamente à aquisição do respectivo Empreendimento Imobiliário, e que deverá conter o preço justo de mercado a ser observado pela Classe quando da respectiva aquisição (“**Laudo de Avaliação**”), sendo admitido, contudo, que os Cotistas reunidos na Assembleia de Cotistas que deliberar sobre tais aquisições dos Empreendimentos Imobiliários em situação de potencial conflito de interesses, aprovem que o valor máximo de aquisição do Empreendimento Imobiliário supere o valor indicado no referido Laudo de Avaliação.

Para a aquisição e manutenção de participações nas Sociedades Investidas por ocasião do investimento, pela Classe, em Empreendimentos Imobiliários, a Classe deverá observar os seguintes requisitos: **(i)** caso destinadas a investimento direto pela Classe, serem sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; **(ii)** caso destinadas a investimento indireto pela Classe, serem sociedades por ações de capital fechado, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; e **(iii)** ter como objeto social o investimento em (a) outras Sociedades Investidas; e/ou (b) Empreendimentos Imobiliários.

A Classe poderá deter Empreendimentos Imobiliários não performados, observados os requisitos dos Empreendimentos Imobiliários indicados na referida Política de Investimento.

A Administradora será responsável, com base nas orientações da Gestora, e observadas as recomendações do Consultor Imobiliário, por selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos Empreendimentos Imobiliários que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento.

A Gestora será responsável **(i)** pela orientação à Administradora acerca dos investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos Empreendimentos Imobiliários, e **(ii)** pelos investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos demais Ativos que não os Empreendimentos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos demais Ativos, e, em qualquer caso, de acordo com a Política de Investimento.

A Gestora contará com a atuação da **FACTUAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Alameda das Samambaias, nº 2869, loja 12, Riviera de São Lourenço, CEP 11250-003, Bertioga - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 12.949.957/0001-68 (“**Consultor Imobiliário**”), que realizará as atividades de recomendação, suporte e subsídio às atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de Empreendimentos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe, em conformidade com a Política de Investimento, bem como a consultoria imobiliária em relação à administração e gestão imobiliária e operacional dos Empreendimentos Imobiliários (incluindo Sociedades Investidas), nos termos do contrato de prestação de serviços e com as demais disposições contidas na regulamentação em vigor.

Em consonância com o disposto acima, os Empreendimentos Imobiliários, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22 e as limitações regulamentares.

Ainda, a Administradora realizará os investimentos da Classe conforme orientações da Gestora, e observadas as recomendações do Consultor Imobiliário, sem compromisso formal de concentração em nenhum Empreendimento Imobiliário e/ou Sociedade Investida específica, observado o disposto na política de investimento da Classe, sendo que tais operações poderão envolver o investimento pela Classe em Empreendimentos Imobiliários, Sociedades Investidas, Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez (conforme definidos adiante) em situação de potencial conflito de interesses, observada a necessidade de aprovação prévia e expressa da Assembleia Especial de Cotistas convocada especificamente para este fim, que estará sujeita ao quórum previsto no item 12.10 do Regulamento.

Assim, caberá à Administradora, conforme as orientações da Gestora, e observadas as recomendações do Consultor Imobiliário em relação aos Empreendimentos Imobiliários, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento no que se refere à gestão dos Empreendimentos Imobiliários, desde que respeitadas as disposições deste Anexo, do Regulamento e da legislação aplicável. Relativamente aos Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez, caberá a Gestora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, a seu exclusivo critério.

Caso a Classe invista preponderantemente em Ativos representados por valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175, e à Gestora serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo I da Resolução 175. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros aqui previstos não se aplicam aos investimentos em: (i) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (iii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

A Classe poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe. A Classe também poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

A parcela do patrimônio que não estiver aplicada em Empreendimentos Imobiliários e/ou Ativos deve ser aplicada em **(i)** cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de cotas (“**Ativos Financeiros de Liquidez**”).

A Administradora e a Gestora poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, desde que em observância à Política de Investimento, ao Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) observadas as demais disposições do Anexo da Classe, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os demais prestadores de serviços do Fundo e da Classe;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira da Classe, para quaisquer terceiros;
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para a Classe;
- (iv) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, em nome da Classe, bem como utilizar ativos da carteira da Classe na prestação de garantias reais, relativamente a operações relacionadas à carteira da Classe, nos termos da regulamentação em vigor;
- (v) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (vi) realizar operações classificadas como “*day trade*”, exclusivamente para negociação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e/ou de Certificados de Recebíveis Imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

#### *Destinação dos Recursos*

Os recursos líquidos da Oferta, após deduzidos os custos da presente emissão, serão destinados à aplicação, preponderantemente, em Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Política de Investimento, e sem prejuízo da aplicação em Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez.

As aquisições de Empreendimentos Imobiliários deverão ser embasadas em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade realizados pela Gestora, com o suporte do Consultor Imobiliário.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* tentativo da Classe e composto por potenciais oportunidades de investimento em Empreendimentos Imobiliários já identificadas pela Gestora por recomendação do Consultor Imobiliário é, atualmente, composto pelos seguintes ativos:

| Empreendimento Imobiliário       | Tipo de Empreendimento Imobiliário | Localização                  | VGv estimado    | Tese  | Ciclo estimado de investimento | Retorno perseguido |
|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------|---|--------------------------------|--------------------|
| “Unidades em área nobre”         | Residencial                        | São Paulo - SP               | R\$ 325 milhões | Compra de terreno com permuta de unidades e revenda parcelada a partir de 1 ano do lançamento | 2 anos e meio                  | 60% a.a.           |
| “Lote Residencial”               | Residencial                        | Riviera de São Lourenço - SP | R\$ 255 milhões | Compra de terreno – aquisição de frações ideais do terreno antes da incorporação imobiliária  | 1 ano e meio                   | 40% a 50% a.a.     |
| “Incorporação em frente ao mar”* | Residencial                        | Bertioga - SP                | R\$ 85 milhões  | Aquisição de terreno via permuta e posterior incorporação imobiliária                         | 2 anos e meio                  | 30% a.a.           |

|                              |             |                              |         |  |              |          |
|------------------------------|-------------|------------------------------|---------|--|--------------|----------|
| “Oportunidades para Revenda” | Residencial | Riviera de São Lourenço - SP | Variado | Compra de lotes e apartamentos para revenda                                    | 1 ano e meio | 30% a.a. |
| “Lançamentos Residenciais”   | Residencial | Riviera de São Lourenço - SP | Variado | Aquisição de unidades no lançamento e revenda a partir de um ano do lançamento | 1 ano e meio | 30% a.a. |

(\*) Em relação ao(s) Ativo(s) Conflitado(s) (conforme abaixo definido), ver a seção 3.2 “Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação aos quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações” deste Prospecto, em especial a tabela de Ativos Conflitados lá indicada.

**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE PROSPECTO, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE TENTATIVO.**

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL, POR QUALQUER RAZÃO, A AQUISIÇÃO PELA CLASSE DE QUALQUER EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO QUE POSSA OU NÃO TER SIDO INDICADO NO PIPELINE TENTATIVO ACIMA, A CLASSE UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

**NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE TENTATIVO ACIMA.**

Na data deste Prospecto, a Classe não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de Empreendimentos Imobiliários, ou quaisquer outros ativos pré-determinados para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta. Além disso, por dever de confidencialidade e, no melhor interesse da Classe, não serão divulgados maiores detalhes.

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no *pipeline* tentativo acima será feita de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo vista os melhores interesses da Classe, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos Empreendimentos Imobiliários indicados no *pipeline* tentativo.

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

Observado o quanto disposto no Anexo da Classe e na regulamentação aplicável, os recursos decorrentes da Oferta, bem como de outras ofertas subsequentes de Cotas, serão destinados à aquisição, parcial ou integral, direta ou indiretamente por meio das Sociedades Investidas e/ou do exercício de opções de compra, conforme aplicável, de Empreendimentos Imobiliários que, na data da respectiva aquisição, (i) poderão ser de propriedade do Consultor Imobiliário e/ou das Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, e/ou dos quais o Consultor Imobiliário e/ou tais

Pessoas Ligadas também participem dos respectivos resultados, inclusive na condição de sócios da respectiva Sociedade Investida, e **(ii)** o Consultor Imobiliário atue, de forma autônoma e segregada das suas atividades no âmbito da Classe, como incorporador, conforme contratado diretamente pelas Sociedades Investidas para tal finalidade. Assim, a aquisição e/ou a outorga de opções de compra à Classe dos Empreendimentos Imobiliários nas situações descritas acima deverá ser aprovada no âmbito de Assembleia convocada especificamente para tal fim, observadas as disposições da Resolução CVM nº 175, do Regulamento e do Anexo por se tratar de situações de potencial conflito de interesses (“**Ativo(s) Conflitado(s)**”).

Para os fins deste Prospecto e, nos termos do Regulamento e da regulamentação em vigor, consideram-se “**Pessoas Ligadas**”: **(i)** a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos (i) e (ii).

A Classe poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Administrador, à Gestora ou ao Consultor Imobiliário, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175.

Ainda, para viabilizar o exercício do direito de voto nas Assembleias referidas nos itens anteriores, os Cotistas poderão: **(i)** encaminhar à Administradora sua manifestação de voto no âmbito da Assembleia, observadas as disposições da Resolução CVM nº 175, do Anexo e do Regulamento, ou **(ii)** outorgar procuração a terceiros contendo sua orientação de voto, seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às transações constantes da ordem do dia, conforme as condições estabelecidas na regulamentação aplicável.

Não será considerada situação de potencial conflito de interesses o investimento realizado, direta ou indiretamente, em Empreendimentos Imobiliários de forma conjunta e simultânea entre a Classe ou as Sociedades Investidas e o Consultor Imobiliário e/ou quaisquer de suas Pessoas Ligadas, dispensada nessa hipótese, portanto, a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas.

Conforme será melhor abordado na Seção 10.1 deste Prospecto, será convocada a Assembleia de Conflito de Interesses (conforme definido na referida Seção) após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, para que os Cotistas possam deliberar, entre outras matérias, sobre a aprovação da aquisição **futura e potencial**, pela Classe, de Empreendimentos Imobiliários indicados no *pipeline* tentativo descrito no item 3.1 deste Prospecto que **(i)** sejam, necessariamente, considerados como Ativos Conflitados nos termos acima, e **(ii)** cuja decisão de investimento possa ser tomada pela Administradora, com base na orientação da Gestora, após a realização daquela Assembleia de Conflito de Interesses.

Em relação ao *pipeline* tentativo indicado na seção 3.1 acima, é considerado um Ativo Conflitado, na data deste Prospecto, o seguinte Empreendimento Imobiliário:



| Empreendimento Imobiliário<br>(vide seção 3.1) | Fonte de conflito de interesse  | Vantagens da aquisição do Empreendimento Imobiliário para a Classe   | Valor máximo dos recursos da Oferta destinados à aquisição do Empreendimento Imobiliário (R\$ mil) <sup>1</sup> | % máximo do Montante Inicial da Oferta |
|--|---|--|---|--|
| “Incorporação em frente ao mar”                | O terreno potencialmente a ser adquirido é, na data deste Prospecto, de propriedade de Pessoa Ligada ao Consultor Imobiliário | O terreno possui uma localização única, em frente ao mar no bairro Maitinga, o melhor bairro de Bertioga, e é vizinho de muro do condomínio de alto padrão Bougainville, o que maximiza o retorno potencial deste Projeto. | R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)  | 20%                                    |

<sup>(1)</sup> O preço de aquisição de cada Ativo Conflitado será o **menor valor** entre **(i)** o valor máximo dos recursos da Oferta destinados à aquisição do referido Ativo Conflitado indicado na tabela acima e **(ii)** o valor constante no respectivo Laudo de Avaliação a ser obtido pela Classe previamente à aquisição do referido Ativo Conflitado e disponibilizado aos cotistas da Classe.

### **Informações relativas ao(s) Ativo(s) Conflitado(s) identificados na tabela acima**

*Incorporação em frente ao mar* O Empreendimento Imobiliário “Incorporação em frente ao mar” é localizado em Bertioga – SP, e tem como tese a entrada da Classe na SPE incorporadora do projeto (i.e., Sociedade Investida), com as seguintes fases: (i) aquisição do terreno via permuta, (ii) incorporação imobiliária e (iii) venda das unidades no varejo, com um ciclo estimado de investimento de 2 anos e meio, e um retorno perseguido de 30% a.a. O Empreendimento Imobiliário tem um Valor Geral de Vendas projetado total de R\$ 85.000.000 (oitenta e cinco milhões de reais), e a Classe espera investir cerca de R\$ 20.000.000 (vinte milhões de reais) (ou 20% do Montante Inicial da Oferta) no referido projeto.

O terreno, de cerca de 2.200 m<sup>2</sup>, já possui estudo de projeto arquitetônico em fase adiantada de conclusão, com as seguintes características: total de 34 apartamentos, sendo 10 apartamentos frontais com média de 144,35m<sup>2</sup> de área privativa e 3 suítes, 10 apartamentos laterais com média de 105,68m<sup>2</sup> de área privativa, sendo 3 dormitórios (2 suítes), 10 apartamentos de fundo com média de 122,38 m<sup>2</sup> de área privativa sendo 3 dormitórios (2 suítes) e por fim, 4 unidades de cobertura com média de 248,95 m<sup>2</sup> de área privativa, totalizando 4.723 m<sup>2</sup> de área privativa total..

Não obstante, a efetiva aquisição de qualquer Ativo Conflitado (inclusive aqueles cuja potencial aquisição venha a ser aprovada na referida Assembleia de Conflito de Interesses) deverá ser amparada por Laudo de Avaliação do respectivo Empreendimento Imobiliário, a ser elaborado por empresa avaliadora independente, a ser contratada pela Administradora, o qual deverá ser apresentado até a data da respectiva aquisição, devendo o preço de aquisição corresponder ao **menor valor** entre **(i)** o valor máximo dos recursos da Oferta destinados à aquisição do referido Ativo Conflitado indicado na tabela acima e **(ii)** o valor constante no respectivo Laudo de Avaliação a ser obtido pela Classe previamente à aquisição do referido Ativo Conflitado e disponibilizado aos cotistas da Classe, sem prejuízo, contudo, da possibilidade de os Cotistas aprovarem, na mesma Assembleia Especial de Cotistas (incluindo a Assembleia de Conflito de Interesses, conforme o caso), um valor máximo permitido para que o preço de aquisição do referido Ativo Conflitado possa superar o valor indicado no Laudo de Avaliação, conforme a possibilidade descrita no item 6.2 do Anexo, e observado o disposto na Política de Investimento.

A convocação da referida Assembleia de Conflito de Interesses será realizada nos termos do Regulamento, devendo ser disponibilizado aos Cotistas o material de apoio necessário para que estes reúnam o conforto e informações necessárias

(incluindo, mas não se limitando, ao respectivo Laudo de Avaliação dos Ativos Conflitados) para deliberar pelo afastamento do conflito de interesses na aquisição, ainda que futura, de Ativos Conflitados que sejam objeto de deliberação da referida Assembleia.

Os Investidores que efetivamente integralizarem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação mencionada acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos nos termos da Procuração de Conflito de Interesses (conforme definida na seção 10.1 deste Prospecto), para que vote(m) em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta.

**A ADMINISTRADORA, EM COMUM ACORDO COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO E A GESTORA, PODERÁ CONVOCAR NOVA ASSEMBLEIA PARA DELIBERAR ACERCA DA EVENTUAL LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DA CLASSE E, CONSEQUENTEMENTE, DO FUNDO, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADAMENTE, CASO A EVENTUAL NÃO APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS ATIVOS CONFLITADOS INVIABILIZE A IMPLEMENTAÇÃO DA ESTRATÉGIA E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE. NESTE CASO, SE APROVADA A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA, OS RECURSOS INTEGRALIZADOS PELOS COTISTAS SERÃO DEVOLVIDOS, ACRESCIDOS DOS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES DA CLASSE, CALCULADOS *PRO RATA TEMPORIS*, A PARTIR DA DATA DA REFERIDA LIQUIDAÇÃO, COM DEDUÇÃO, SE FOR O CASO, DOS VALORES RELATIVOS AOS TRIBUTOS INCIDENTES, SE A ALÍQUOTA FOR SUPERIOR A ZERO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO, QUE PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE OS COTISTAS.**

**Para maiores informações acerca da Assembleia de Conflito de Interesses e da Procuração de Conflito de Interesses, vide itens “Assembleia de Conflito de Interesses” e “Procuração de Conflito de Interesses”, na seção 10.1 deste Prospecto.**

**Para maiores informações acerca da não aprovação das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, vide Fator de Risco “Risco de não aprovação de conflito de interesses”, na página 21 deste Prospecto.**

Sem prejuízo do disposto acima, poderão ser convocadas Assembleias Especiais de Cotistas específicas durante o Período de Distribuição, cujas matérias da ordem do dia envolvam a deliberação, pelos Cotistas, acerca da aquisição efetiva de Empreendimento(s) Imobiliário(s) e/ou de outro(s) Ativo(s) que **(i)** seja(m) considerado(s) Ativo(s) Conflitado(s) nos termos indicados acima, e tenha(m) sido analisado(s), selecionado(s), e recomendado(s) pela Gestora e Consultor Imobiliário à Administradora para aquisição pela Classe posteriormente à data deste Prospecto e, por esta razão, não tenham sido identificados nesta seção e/ou no *pipeline* tentativo constante na seção 3.1 acima, ou **(ii)** cuja aquisição configura uma situação de potencial conflito de interesses nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, porém diferente daquelas situações de potencial conflito mencionadas acima e relacionadas aos Ativos Conflitados.

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

Os recursos provenientes da Oferta serão destinados, prioritariamente, à aquisição, direta ou indireta, de Empreendimentos Imobiliários.

**NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA, A GESTORA, EM CONJUNTO COM A ADMINISTRADORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO, PODERÃO DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS LÍQUIDOS DA OFERTA DE FORMA DISCRICIONÁRIA, PODENDO SER APLICADOS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, ATIVOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ A SEREM SELECIONADOS DE ACORDO COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

**NA HIPÓTESE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DAS COTAS, NÃO HAVERÁ CAPTAÇÃO POR MEIO DE FONTES ALTERNATIVAS, SEM PREJUÍZO DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS QUE PODERÃO SER REALIZADAS PELA CLASSE NO FUTURO.**

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

#### **4. FATORES DE RISCO**

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

**Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, 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 a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.** Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas.

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

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

**Patrimônio Líquido negativo.** As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de Crédito.** Os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos por eventuais locatários ou adquirentes dos Empreendimentos Imobiliários e/ou outros Ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Empreendimentos Imobiliários e/ou Ativos. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Empreendimentos Imobiliários, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos de Liquidez.** Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Ausência de garantia das Cotas.** As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco tributário.** A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pela Classe, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção da Classe sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação.** Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de Desenquadramento para Fins Tributários.** Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e no Regulamento e no Anexo; e/ou o Fundo ou Classe deixe de

ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta.** Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo e da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das Cotas é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. As perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização.** 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 operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe. 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 da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de a Classe ser genérica.** A Classe, na data de constituição do Fundo, não possui uma Sociedade Investida e/ou um Empreendimento Imobiliário específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Sociedades Investidas e/ou Empreendimentos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos da Classe. Dessa forma, poderão não ser encontrados Empreendimentos Imobiliários e/ou outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Cotistas.** É possível que a Classe não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos por eventuais sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora:** O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas o estudo de viabilidade também poderá ser novamente elaborado pela Gestora ou parte a ela relacionada, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

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

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de potencial conflito de interesses.** Não obstante o quanto disposto no Capítulo 7 do Anexo da Classe, os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e o Consultor Imobiliário, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe e entre a Classe e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia, nos termos do art. 12, inciso IV, e do art. 31, ambos do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. São situações de potencial conflito de interesses entre a Classe e as partes acima dispostas, por exemplo: (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de Pessoas Ligadas; (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe, tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário ou Pessoas Ligadas; (c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de Pessoas Ligadas, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (d) a contratação, pela Classe, de Pessoas Ligadas à Administradora, à Gestora e, sobretudo, ao Consultor Imobiliário para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de Cotas da Classe; e (e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da



Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de conflitos de interesses específicos à estrutura do Fundo.** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, em especial **(i)** a aquisição e/ou o exercício de opções de compra, conforme aplicável, parcial ou integral, direta ou indiretamente por meio das Sociedades Investidas, de Ativos Conflitados, assim entendidos como os Empreendimentos Imobiliários que, na data da respectiva aquisição, (a) sejam de propriedade do Consultor Imobiliário e/ou das Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, e/ou dos quais o Consultor Imobiliário e/ou tais Pessoas Ligadas também participem dos respectivos resultados, inclusive na condição de sócios da respectiva Sociedade Investida, e/ou (b) o Consultor Imobiliário atue, de forma autônoma e segregada das suas atividades no âmbito da Classe, como incorporador, conforme contratado diretamente pelas Sociedades Investidas para tal finalidade; **(ii)** a contratação de Pessoa(s) Ligada(s) ao Consultor Imobiliário na qualidade de Empresas Especializadas, conforme definido no item 4.9 do Anexo da Classe; e **(iii)** a estrutura de remuneração do Consultor Imobiliário descrita no item 5.8 do Anexo da Classe, em especial, a possibilidade de o Consultor Imobiliário e/ou Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário serem remuneradas através de uma Remuneração Adicional Fixa pelas operações descritas no item 5.8.1. do referido Anexo que venham a ser intermediadas exclusivamente pelo Consultor Imobiliário e/ou pelas referidas Pessoas Ligadas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Especial de Cotistas convocada especificamente para dirimir os referidos conflitos de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

Dessa forma, caso venha a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Cotistas específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos no item 12 do Regulamento, estes poderão ser implantados.

Quando da realização da Assembleia Especial de Cotistas, convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, os investidores que efetivamente integralizarem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação às deliberações colocadas em pauta no âmbito da referida Assembleia Especial de Cotistas. Para viabilizar o exercício do direito de voto, os investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, outorgar poderes específicos para as pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da referida Assembleia Especial de Cotistas, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação às transações constantes da ordem do dia, observado o disposto no Regulamento e na regulamentação em vigor.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de não aprovação de conflito de interesses.** Caso as matérias referentes a conflito de interesses mencionadas no fator de risco “*Risco de conflitos de interesses específicos à estrutura do Fundo*” acima não sejam aprovadas na respectiva Assembleia Especial de Cotistas para dirimir tais conflitos de interesses, (a) os recursos integralizados pelos Cotistas no âmbito da Oferta poderão ser aplicados pela Classe em Empreendimentos Imobiliários e/ou Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez que não representem qualquer conflito de interesses, desde que observada a Política de Investimento da Classe, sendo que a Classe poderá não encontrar outro ativo viável no mercado com condições comerciais atrativas à Classe, o que poderá, ainda, inviabilizar a implementação da estratégia e da

Política de Investimento da Classe e, conseqüentemente, prejudicar a rentabilidade da Classe; e (b) a Classe se verá obrigada a contratar outros prestadores de serviços que não sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, prejudicando a estratégia holística estruturada para o Fundo, o que pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O nome do Fundo e os Empreendimentos Imobiliários, ainda que não taxativos, têm estreita relação com a reputação e a expertise do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas. Outro consultor imobiliário e empresas especializadas eventualmente contratados pela Classe poderão não ter a mesma reputação do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, bem como não oferecer os mesmos serviços e/ou o mesmo padrão de qualidade esperados do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, podendo resultar em perdas de oportunidades decorrentes da ausência do pacote de serviços e o padrão de qualidade oferecidos pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, afetando a rentabilidade da Classe.

**ADICIONALMENTE, SE NÃO APROVADA AS MATÉRIAS DA ORDEM DO DIA DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, A ADMINISTRADORA, EM COMUM ACORDO COM A GESTORA, PODERÁ CONVOCAR ASSEMBLEIA PARA DELIBERAR ACERCA DA EVENTUAL LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DA CLASSE E, CONSEQUENTEMENTE, DO FUNDO. NESTE CASO, SE APROVADA A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA, OS RECURSOS INTEGRALIZADOS PELOS COTISTAS SERÃO DEVOLVIDOS, ACRESCIDOS DOS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES DA CLASSE, CALCULADOS *PRO RATA TEMPORIS*, A PARTIR DA DATA DA REFERIDA LIQUIDAÇÃO, COM DEDUÇÃO, SE FOR O CASO, DOS VALORES RELATIVOS AOS TRIBUTOS INCIDENTES, SE A ALÍQUOTA FOR SUPERIOR A ZERO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO, QUE PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE OS COTISTAS.**

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de Substituição do Consultor Imobiliário.** A substituição do Consultor Imobiliário e pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pela Classe dependem do Consultor Imobiliário e de sua equipe, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos, bem como a supervisão da prestação de serviço realizada pelas Empresas Especializadas que sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, caso aprovada a contratação em sede de Assembleia Especial de Cotistas. A substituição do Consultor Imobiliário pode fazer com que o novo consultor imobiliário adote políticas e/ou critérios distintos relativos aos Empreendimentos Imobiliários que compõem a carteira da Classe, de modo que poderá ocorrer oscilações no valor de mercado das Cotas. Ainda, a rescisão do contrato de consultoria firmado entre a Classe e o Consultor Imobiliário sem Justa Causa ensejará o pagamento, pela Classe, da Remuneração de Descontinuidade, implicando redução de caixa, podendo impactar adversamente a rentabilidade das Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de Substituição das Empresas Especializadas que sejam Pessoas Ligadas.** A substituição das Empresas Especializadas que sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, caso aprovada a contratação em sede de Assembleia Especial de Cotistas, pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O nome do Fundo e os Empreendimentos Imobiliários, ainda que não taxativos, têm estreita relação com a reputação e a expertise das Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário. Outras empresas especializadas eventualmente contratadas pela Classe poderão não ter a mesma reputação das Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário, bem como não oferecer os mesmos serviços e/ou o mesmo padrão de qualidade esperados das Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário, podendo resultar em perdas de oportunidades decorrentes da ausência do pacote de

serviços e o padrão de qualidade oferecidos pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, afetando a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de Imagem e Reputacional do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas.** Os Empreendimentos Imobiliários caracterizam-se por determinados padrões e contam com serviços estabelecidos e selecionados pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas (sujeita às aprovações em Assembleia Especial de Cotistas). Nesse sentido, as atividades a serem desenvolvidas pela Classe são diretamente relacionadas ao conceito desenvolvido e praticado pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas. Nesse sentido, caso a Classe não conte com os serviços de consultoria imobiliária e/ou os demais serviços oferecidos por Empresas Especializadas prestados pelas Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário, poderá haver perdas de oportunidades decorrentes da ausência do pacote de serviços e o padrão de qualidade oferecidos pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, afetando a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, o resultado da Classe pode ser comprometido por qualquer situação que venha a comprometer a imagem e/ou a reputação do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, que poderá comprometer a imagem da Classe e, conseqüentemente, do Fundo, acarretando perdas para a Classe e para os Cotistas. A Classe poderá não encontrar outros prestadores de serviço com a mesma expertise e/ou reputação do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, de forma que o valor das Cotas da Classe poderá sofrer impacto negativo, o que afetará a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e a Classe.** O Consultor Imobiliário e as Empresas Especializadas poderão ser sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não é possível assegurar que a contratação do Consultor Imobiliário e das referidas Empresas Especializadas pela Classe, se aprovada em Assembleia Especial de Cotistas, não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. Não há garantia de que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do Consultor Imobiliário e de tais Empresas Especializadas, podendo o exercício das funções por cada parte não ter a objetividade e a imparcialidade esperadas, o que poderá causar efeitos adversos à Classe e à sua carteira, ou à decisão de investimento pelo investidor. Pode ser do melhor interesse da Classe o investimento em Empreendimentos Imobiliários detidos ou dos quais o Consultor Imobiliário e/ou tais Empresas Especializadas participem dos respectivos resultados. O investimento em Empreendimentos Imobiliários nestas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses e dependeria de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial de Cotistas convocada para tal fim, o que pode demandar tempo e afetar a capacidade da Classe de realizar os respectivos investimentos. Caso o investimento nessas condições seja aprovado em Assembleia Especial de Cotistas, o Consultor Imobiliário e essas Empresas Especializadas podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses investimentos e às conseqüências à Classe, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente a Classe e o retorno para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de desenvolvimento/construção das obras dos Empreendimentos Imobiliários passíveis de aquisição pela Classe**

O desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Adicionalmente, o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários está totalmente associado a atividade de

construção e sofre os impactos decorrentes de: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de Empreendimentos Imobiliários. Atrasos na concessão de aprovações e os riscos inerentes à atividade de construção poderão impactar negativamente os resultados dos Empreendimentos Imobiliários e conseqüentemente o resultado da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Empreendimentos Imobiliários investidos pela Classe**

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Empreendimentos Imobiliários investidos direta ou indiretamente pela Classe poderá impactar a capacidade de locação ou de renovação da locação dos espaços dos imóveis em condições favoráveis à Classe, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e, conseqüentemente, na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de não concretização da Oferta:** Existe a possibilidade de liquidação da Classe caso não seja subscrito o montante de Cotas equivalente ao Montante Mínimo da Oferta (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de a Classe ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta). Assim, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, o valor estabelecido nos documentos da Oferta, conforme os Critérios de Restituição de Valores previstos na seção 5 deste Prospecto. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de a Classe não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez cuja rentabilidade faça frente aos encargos da Classe, os Investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta da Classe poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos Investidores que tenham seus respectivos Boletins de Subscrição cancelados, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das Cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pela Classe, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos Financeiros de Liquidez adquiridos pela Classe com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

A ocorrência da devolução dos recursos aos Investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas Cotas

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de desempenho passado:** Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo ou da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora, o Consultor Imobiliários ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia

de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Troca de informações.** Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Interrupção da prestação de serviços.** O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Liquidação da Classe.** Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no presente Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos da Classe, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

#### Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira.** A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 (seis mil reais) e R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

#### Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de concentração da carteira da Classe.** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Empreendimentos Imobiliários e/ou outros Ativos que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que a Classe possa adquirir outros Empreendimentos Imobiliários e/ou Ativos. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Empreendimentos Imobiliários pela Classe, inicialmente a Classe irá adquirir um número limitado de Empreendimentos Imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou, conforme o caso, locação dos referidos Empreendimentos Imobiliários, considerando ainda que não há garantia de que todos os Empreendimentos Imobiliários a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados.

#### Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco de Regularidade dos Empreendimentos Imobiliários**

As Sociedades Investidas pela Classe poderão adquirir Empreendimentos Imobiliários que ainda não estejam concluídos e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos Empreendimentos Imobiliários somente poderão ser utilizados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos Empreendimentos Imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los ou, inclusive, aliená-los e, portanto, provocar prejuízos às Sociedades Investidas e, conseqüentemente, à Classe e aos seus Cotistas.

#### Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos**

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade

das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos**

O investimento nos Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplimento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira da Classe, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de titular dos Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez, conforme aplicável. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais ativos.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias existentes no âmbito dos Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de falha de liquidação pelos Investidores:** Caso na Data da Primeira Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação da Oferta, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:** Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os termos de aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de Vacância**

Tendo em vista que a Classe poderá, eventualmente, ter Empreendimentos Imobiliários em sua carteira de investimento que poderão ser locados a terceiros para fins da persecução de seu objetivo, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos eventuais espaços locáveis dos referidos Empreendimentos Imobiliários, pelo período que perdurar a vacância.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de desapropriação.** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) relacionado(s) ao(s) Empreendimento(s) Imobiliário(s) investidos pela Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Riscos de despesas extraordinárias.** A Classe, na qualidade de proprietário dos Empreendimentos Imobiliários, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas.** Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Empreendimentos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe. O valor dos imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Empreendimentos Imobiliários e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Riscos relativos à aquisição dos Empreendimentos Imobiliários.** Os Empreendimentos Imobiliários poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pela Classe seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome da Classe, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos



proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Propriedade das Cotas e não dos imóveis.** Apesar de a Carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco em Função da Dispensa de Registro.** A Oferta foi registrada por meio do rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que os termos e condições da emissão de Cotas e da Oferta constantes neste Prospecto e demais documentos do Fundo e da Classe, bem como as informações prestadas pela Classe e pelo Coordenador, não foram objeto de análise prévia pela CVM ou pela ANBIMA. Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Riscos resultantes do impacto de pandemia mundial.** O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos investidos pela Classe e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco operacional.** Os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, os recursos provenientes dos Empreendimentos Imobiliários serão recebidos em conta corrente autorizada da Classe. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pela Classe por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de governança.** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas da Classe na própria Assembleia de Cotistas ou se constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora, que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o prestador de serviços, seja ele um Prestador de Serviços Essenciais ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviços; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e empregados; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido da Classe; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em votação. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de discricionariedade de investimento.** O objetivo da Classe consiste primordialmente na aplicação em Empreendimentos Imobiliários, podendo, complementarmente, investir em outros Ativos, incluindo também, ainda que excepcionalmente, a titularidade de bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos descritos anteriormente. Dessa forma, o Cotista estará sujeito às orientações da Gestora, observadas as recomendações do Consultor Imobiliário, na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Empreendimentos Imobiliários que comporão a carteira da Classe, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em

certificados de recebíveis imobiliários, a Classe estará sujeita aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos; (ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco quanto à Política de Investimento.** Os recursos da Classe serão investidos em Empreendimentos Imobiliários, observado o disposto na Política de Investimento, que não estão definidos quando os recursos de uma nova oferta são captados. Dessa forma, em certa medida, o cotista estará sujeito à discricionariedade da Administradora e da Gestora, em conjunto com o Consultor Imobiliário, conforme aplicável, na seleção dos Empreendimentos Imobiliários que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Empreendimentos Imobiliários pela Administradora e pela Gestora, em conjunto com o Consultor Imobiliário, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Operações com derivativos.** A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

## **5. CRONOGRAMA**

### 5.1. Cronograma das etapas da oferta:

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

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

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

| Ordem dos Eventos | Evento <sup>(1)</sup>                                  | Data Prevista <sup>(2)</sup> |
|-------------------|--|------------------------------|
| 1                 | Obtenção do Registro da Oferta na CVM                  | 06/11/2024                   |
| 2                 | Divulgação do Anúncio de Início, Lâmina e Prospecto    | 07/11/2024                   |
| 3                 | Início do Período de Distribuição                      | 07/11/2024                   |
| 4                 | Data máxima da 1ª Liquidação                           | 02/05/2025 <sup>(3)</sup>    |
| 5                 | Data máxima de encerramento do Período de Distribuição | 02/05/2025                   |
| 6                 | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento | 06/05/2025                   |

<sup>(1)</sup> Não está programada suspensão ou prorrogação voluntária da Oferta, a qual é realizada em regime de melhores esforços sem garantia por parte do Coordenador Líder.

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.

<sup>(3)</sup> A Data da primeira integralização de Cotas (ou Data da 1ª Liquidação – “Data da Primeira Integralização”) é a data em que os Investidores deverão integralizar as respectivas Cotas subscritas até então, e será equivalente ao 5º (quinto) Dia Útil contado da data em que a soma dos valores subscritos pelos Investidores no âmbito da Oferta atingir o Montante Mínimo da Oferta (excluídos deste cômputo os valores subscritos por Investidores que tenham condicionado a respectiva adesão à Oferta à colocação do Montante Inicial da Oferta), se assim ocorrer. Os Investidores serão devidamente notificados pela Administradora através do endereço eletrônico indicado pelo respectivo Investidor nos Documentos de Aceitação da Oferta sobre a definição da Data da 1ª Integralização de Cotas (ou Data da 1ª Liquidação) tão logo seja atingido o referido Montante Mínimo da Oferta.

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

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

**Administradora:** <https://www.daycoval.com.br/> (neste website, localizar o documento desejado);

**Coordenador Líder:** <https://www.daycoval.com.br/> (neste website, localizar o documento desejado);

**Gestora:** <https://www.persevera.com.br/> (neste website, localizar o documento desejado);

**CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

**Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Primeira Emissão de Cotas”, o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor assinará: **(i)** um termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento (“**Termo de Adesão ao Regulamento**”), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento, aos conflitos de interesses e aos fatores de risco da Classe, bem como à sua condição de Investidor Qualificado; e **(ii)** um boletim de subscrição das Cotas (“**Boletim de Subscrição**” e, em conjunto com o Termo de Adesão ao Regulamento, “**Documentos de Aceitação da Oferta**”), por meio do qual o Investidor se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento, dos referidos Documentos de Aceitação da Oferta e deste Prospecto. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração dos Documentos de Aceitação da Oferta.

As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização (conforme definido abaixo), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(i)** da data de atingimento do Montante Mínimo da Oferta, conforme notificado pela Administradora através do endereço eletrônico indicado pelo Investidor nos Documentos de Aceitação da Oferta, em relação às subscrições de Cotas realizadas até a referida data, ou **(ii)** da data de assinatura dos Documentos de Aceitação da Oferta, para subscrições de Cotas que ocorram após o atingimento do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas devem ser integralizadas por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento da Oferta e todos os Documentos de Aceitação da Oferta serão cancelados. Caso a Oferta seja suspensa, o Coordenador Líder deverá comunicar os Investidores para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação, informe sua decisão de desistência, ou não, à Oferta. Tanto no caso de cancelamento, quanto no caso de desistência da Oferta, os Investidores que já tiverem aceitado a Oferta e integralizado Cotas por eles subscritas terão os valores investidos integralmente restituídos, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, nas

contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos eventualmente auferidos pelas aplicações da Classe, conforme sua política de investimento prevista no Anexo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação de suas Cotas subscritas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“**Crterios de Restituio de Valores**”), no prazo de at 5 (cinco) Dias Uteis contados da respectiva comunicao. Na hip3tese de restituio de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servir3 de recibo de quita3o relativo aos valores restitu3dos e os Investidores dever3o efetuar a devolu3o dos respectivos Documentos de Aceita3o da Oferta das Cotas cujos valores tenham sido restitu3dos (“**Restituio**”).

Para maiores informa3es, vide item 7.3 “*Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolu3o a respeito da eventual modifica3o da oferta, notadamente quanto aos efeitos do sil3ncio do investidor*” deste Prospecto.

*(O restante desta p3gina foi intencionalmente deixado em branco)*

## **6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS**



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

Não aplicável, tendo em vista que se trata da primeira emissão de Cotas da Classe.

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

Os Investidores terão direito de preferência na subscrição de novas cotas emitidas por meio de ofertas subsequentes na proporção de Cotas que possuem, e desde que tais novas cotas sejam da mesma Subclasse na qual os referidos Investidores participem, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela emissão de novas cotas), respeitando-se, conforme aplicável, os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis. Os Cotistas não poderão ceder o direito de preferência aqui descrito.

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

Não aplicável, tendo em vista que se trata da primeira emissão de Cotas da Classe.

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

Por se tratar da primeira emissão de Cotas da Classe, o Preço de Emissão foi definido pela Administradora e pela Gestora, em comum acordo, por meio do Instrumento Conjunto de Alteração.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

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

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

A cada integralização de Cotas, os Cotistas receberão da Administradora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do encerramento do mês em que ocorreu a respectiva integralização, um extrato das Cotas detidas por cada Cotista para fins de comprovação da titularidade de tais Cotas pelo respectivo Cotista.

Para as Cotas que tenham sido subscritas e não integralizadas, bem como para negociações durante o curso da Oferta, a negociação deverá se dar exclusivamente junto ao Escriturador. Para as Cotas subscritas e não integralizadas que vierem a ser negociadas no Escriturador, será cedido todo o compromisso de integralização futura para o comprador.

Adicionalmente, as Cotas somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, tendo em vista a restrição de público-alvo da Classe.

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, as Cotas poderão, à exclusivo critério da Gestora e da Administradora, em conjunto, ser depositadas para negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do Módulo CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento no mercado secundário liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, conforme os procedimentos operacionais desta, bem como as condições previstas no Regulamento.

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

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

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM Nº 11.

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 17 a 31 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

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

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

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

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

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

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

**EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

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

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, aplica-se o procedimento de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. **EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO**

**RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPensa E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme abaixo definido), importa no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivos distintos daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

A Oferta não contará com a adesão de participantes especiais para distribuição das Cotas em conjunto com o Coordenador Líder.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

## **8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

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

### **Distribuição Parcial**

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

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

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores, terão a faculdade, como condição de eficácia dos seus Documentos de Aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** do Montante Inicial da Oferta.

Não havendo manifestação do Investidor, presumir-se-á o seu interesse em receber a totalidade das Cotas objeto do Documentos de Aceitação da Oferta (“**Crítérios de Aceitação da Oferta**”).

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

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

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

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO.**

**AINDA, A REALIZAÇÃO DA OFERTA ESTÁ SUBMETIDA ÀS CONDIÇÕES PRECEDENTES, NO TERMO DO ITEM “CONDIÇÕES PRECEDENTES” DA SEÇÃO “CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO”.**

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

A presente Oferta é destinada a Investidores Qualificados.

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

A Oferta foi aprovada no âmbito do Instrumento Conjunto de Alteração (“**Ato de Aprovação da Oferta**”), constante no Anexo I a este Prospecto.

**Após a Data da Primeira Integralização, o Fundo será registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”), quando de sua constituição.**

### **8.4. Regime de distribuição**

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação com relação ao Montante Inicial da Oferta e às Cotas do Lote Adicional, de acordo com a Resolução CVM 160, com a regulamentação aplicável e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício do Lote Adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) somente terá início após **(i)** a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; **(ii)** a disponibilização deste Prospecto nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET (“**Meios de Divulgação**”); e **(iii)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (ii) e (iii) deverão ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.

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

As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível (TED), ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, diretamente na conta de titularidade da Classe.

Observadas as disposições da regulamentação vigente aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: **(i)** que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas



não vinculadas; **(ii)** a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e **(iii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta (“**Plano de Distribuição**”).

A Oferta contará com Prospecto e lâmina (“**Lâmina**”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e do Prospecto nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*);

(ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;

(iii) durante o Período de Distribuição, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão celebrar os respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, o qual estabelecerá os termos e condições da subscrição das Cotas, observado o disposto no Regulamento e neste Prospecto;

(iv) no ato da subscrição de Cotas, cada subscritor assinará (a) um Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento, aos conflitos de interesses e aos fatores de risco da Classe, bem como à sua condição de Investidor Qualificado; e (b) um Boletim de Subscrição, por meio do qual o Investidor se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento, dos referidos Documentos de Aceitação da Oferta e deste Prospecto, observado que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração dos Documentos de Aceitação da Oferta;

(v) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os Documentos de Aceitação da Oferta automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do art. 56 da Resolução CVM 160;

(vi) durante o Período de Distribuição, o Coordenador Líder comunicará a Gestora sobre eventual excesso de demanda pelas Cotas, para a definição, em comum acordo, nos termos deste Prospecto, da quantidade de Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas no âmbito da Oferta; e

(vii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”) nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

## Liquidação

A liquidação financeira das Cotas se dará no 5º (quinto) Dia Útil contado da data em que a soma dos valores subscritos pelos Investidores no âmbito da Oferta atingir o Montante Mínimo da Oferta (excluídos deste cômputo os valores subscritos por Investidores que tenham condicionado a respectiva adesão à Oferta à colocação do Montante Inicial da Oferta), se assim ocorrer, conforme notificação enviada pela Administradora através do endereço eletrônico indicado pelo respectivo Investidor nos Documentos de Aceitação da Oferta sobre a definição da Data da Primeira Integralização das Cotas (ou Data da 1ª Liquidação) tão logo seja atingido o referido Montante Mínimo da Oferta, observados os procedimentos operacionais do Escriturador. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

A liquidação das Cotas da Oferta será realizada junto ao Escriturador.

Em caso de inadimplemento das obrigações do Investidor no âmbito do seu respectivo Boletim de Subscrição, após o decurso do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis para sanar a inadimplência, contados do recebimento pelo Investidor de comunicado da Administradora nesse sentido, o Investidor ficará constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento do valor devido e não pago atualizado pelo IPCA, calculado pro rata die, acrescido de multa não compensatória de 10% (dez por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em aberto corrigido, sendo facultado à Administradora utilizar as amortizações e quaisquer valores devidos por ocasião da liquidação da Classe e do Fundo a que o Investidor inadimplente eventualmente fizer jus para compensar os débitos existentes com a Classe até o limite de seus débitos.

Observado o inadimplemento em relação à integralização das Cotas subscritas, o Investidor terá seu direito de voto nas assembleias de cotistas suspenso.

Uma vez verificado o inadimplemento do Investidor, a Administradora e a Gestora poderão, a seu critério, em favor da Classe:

- (i) ajuizar processo de execução contra o Investidor inadimplente para recuperar as quantias devidas, servindo o respectivo Boletim de Subscrição como um instrumento de execução extrajudicial, conforme o disposto no Código de Processo Civil (Lei 13.105, de 16 de março de 2015);
- (ii) notificar os outros cotistas da Classe para que, dentro do prazo de 30 (trinta) dias do recebimento de notificação, eles possam exercer seu direito de preferência com relação à aquisição do saldo não pago do Investidor; ou
- (iii) uma vez decorrido o prazo previsto no item “(ii)” acima, sem que haja qualquer interesse de outro cotista em exercer o direito de preferência com relação a aquisição do saldo não pago do Investidor, este saldo poderá ser transferido a terceiros por meio de negociações privadas.

Caso o atraso na integralização seja justificado pelo Investidor e tenha sido originado por motivos operacionais, a Administradora poderá, a seu exclusivo critério, isentar o Investidor das penalidades aqui previstas, sem a necessidade de aprovação prévia em assembleia de cotistas.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e a Classe deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos

Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para mais informações sobre os Critérios de restituição de Valores, veja o item 5.1 “*Cronograma das etapas da oferta*” deste Prospecto.

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

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento para formação do Preço de Emissão, que foi fixado pela Administradora em conjunto com a Gestora nos termos do Ato de Aprovação da Oferta.

#### **8.6. Admissão à negociação em mercado organizado**

As Cotas não serão objeto de registro ou admitidas à negociação em mercados organizados para distribuição no mercado primário, sendo registradas para distribuição pública e liquidação perante o Escriturador. Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, as Cotas **poderão**, à exclusivo critério da Gestora e da Administradora, em conjunto, ser depositadas para negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do Módulo CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento no mercado secundário liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, conforme os procedimentos operacionais desta, bem como as condições previstas no Regulamento.

A cada integralização de Cotas, os Cotistas receberão da Administradora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do encerramento do mês em que ocorreu a respectiva integralização, um extrato das Cotas detidas por cada Cotista para fins de comprovação da titularidade de tais Cotas pelo respectivo Cotista.

Para as Cotas que tenham sido subscritas e não integralizadas, bem como para negociações durante o curso da Oferta, a negociação deverá se dar exclusivamente junto ao Escriturador. Para as Cotas subscritas e não integralizadas que vierem a ser negociadas no Escriturador, será cedido todo o compromisso de integralização futura para o comprador.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas, observado que após o encerramento da Oferta, as Cotas **poderão ser** custodiadas eletronicamente na B3 para negociação no mercado secundário.

#### **8.7. Formador de mercado**

A Classe não contratou Formador de Mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro, conforme previsto no Regulamento (“**Formador de Mercado**”).

#### **8.8. Contrato de estabilização**

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

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

O investimento mínimo por Investidor é de **(i)** em relação às Cotas A, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente a, na Data da Primeira Integralização, 1.000 (mil) Cotas; e **(ii)** em relação às Cotas B, R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), equivalente a, na Data da Primeira Integralização, 50 (cinquenta) Cotas (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), observado que, em cada caso, após a Data da Primeira Integralização, a referida

quantidade de Cotas poderá variar em razão do Preço de Integralização. **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O PREÇO DE EMISSÃO E O PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS, VEJA A SEÇÃO 2.5 “VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO” DESTE PROSPECTO.**

Não há limite máximo de aplicação em Cotas, respeitado o montante total da Oferta, ficando desde já ressalvado que:

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

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

## **9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento em Empreendimentos Imobiliários, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da regulamentação vigente aplicável, ou regulamentação vigente aplicável e da Resolução CVM 160, foi elaborado pela Gestora, e consta no Anexo III deste Prospecto (“**Estudo de Viabilidade**”).

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

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

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

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

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

### *Situações de Conflitos de Interesses*

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

Na data deste Prospecto, as seguintes situações já foram identificadas como potencialmente conflitantes, e que suscitam conflitos de interesse entre a Classe e o Consultor Imobiliário: **(i)** a aquisição e/ou o exercício de opções de compra, conforme aplicável, parcial ou integral, direta ou indiretamente por meio das Sociedades Investidas, de Ativos Conflitados, assim entendidos como os Empreendimentos Imobiliários que, na data da respectiva aquisição, (a) sejam de propriedade do Consultor Imobiliário e/ou das Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, e/ou dos quais o Consultor Imobiliário e/ou tais Pessoas Ligadas também participem dos respectivos resultados, inclusive na condição de sócios da respectiva Sociedade Investida, e/ou (b) o Consultor Imobiliário atue, de forma autônoma e segregada das suas atividades no âmbito da Classe, como incorporador, conforme contratado diretamente pelas Sociedades Investidas para tal finalidade; **(ii)** a contratação de Pessoa(s) Ligada(s) ao Consultor Imobiliário na qualidade de Empresas Especializadas, conforme definido no item 4.9 do Anexo da Classe; e **(iii)** a estrutura de remuneração do Consultor Imobiliário descrita no item 5.8 do Anexo da Classe, em especial, a possibilidade de o Consultor Imobiliário e/ou Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário serem remuneradas através de uma Remuneração Adicional Fixa pelas operações descritas no item 5.8.1. do referido Anexo que venham a ser intermediadas exclusivamente pelo Consultor Imobiliário e/ou pelas referidas Pessoas Ligadas.

### **Assembleia de Conflito de Interesses**

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento, será convocada uma Assembleia Especial de Cotistas (“**Assembleia de Conflito de Interesses**”), em que os Cotistas deliberarão sobre:

- (i) a ratificação da contratação, pela Administradora, em nome da Classe, da **FACTUAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, como Consultor Imobiliário, nos termos dos itens 4.7 a 4.9 do Anexo, com a consequente aprovação da estrutura de remuneração do Consultor Imobiliário descrita no item 5.8 do Anexo da Classe e, em especial, da possibilidade de o Consultor Imobiliário e/ou Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário serem remuneradas através de uma remuneração adicional fixa de 5% (cinco por cento) sobre o valor de cada uma das operações descritas no item 5.8.1. do referido Anexo que venham a ser intermediadas exclusivamente pelo Consultor Imobiliário e/ou pelas referidas Pessoas Ligadas, devendo ser paga pela parte vendedora da operação, ou seja, (a) pela parte alienante do imóvel ou terreno relacionado aos Empreendimentos Imobiliários, ou (b) pela Classe ou pelas Sociedades Investidas ou incorporadoras dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, em razão da venda de unidades autônomas decorrentes dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, em afastamento dos potenciais conflitos de interesses associados ao recebimento da Remuneração Adicional Fixa no âmbito das referidas intermediações, desde que observadas as vedações constantes no item 5.8.2 do Anexo da Classe;



- (ii) a aquisição potencial e futura, pela Classe, de determinados Empreendimentos Imobiliários constantes no *pipeline* tentativo descrito na seção 3.1 deste Prospecto que (a) sejam, necessariamente, considerados como Ativos Conflitados, e (b) cuja decisão de investimento possa ser tomada pela Administradora após a realização daquela Assembleia de Conflito de Interesses, com base na orientação da Gestora;
- (iii) a contratação potencial e futura, pela Administradora (em nome da Classe) e/ou pela(s) respectiva(s) Sociedade(s) Investida(s), conforme o caso, de Empresa(s) Especializada(s) que seja(m) Parte(s) Ligada(s) ao Consultor Imobiliário, nos termos do item 4.9. do Anexo da Classe, para administrar as locações ou arrendamentos de Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Sociedades Investidas pela Classe para fins de monitoramento, conforme a necessidade, e desde que a remuneração a ser recebida pela respectiva Empresa Especializada seja, em qualquer situação, limitada ao montante máximo de 1% (um por cento) do valor geral de vendas (VGV) do respectivo Empreendimento Imobiliário; e
- (iv) A possibilidade de a Classe adquirir Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam a Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário e/ou as respectivas Pessoas Ligadas, incluindo, mas não se limitando, a cotas de classes e/ou fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora, nos termos da Política de Investimento.

Ressaltamos que as potenciais aquisições acima descritas, bem como as contratações da(s) Empresa(s) Especializada(s), e do Consultor Imobiliário considerando os formatos de remuneração acima mencionados, por envolverem operações com o Consultor Imobiliário e/ou Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário, são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31, caput e §2º, c/c artigo 12, inciso IV, ambos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Assim, a concretização das referidas operações dependerá de aprovação prévia por Cotistas que representem, **cumulativamente, (i)** maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses, e **(ii)** caso a Classe possua (a) mais de 100 (cem) Cotistas, 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas pela Classe, ou (b) até 100 (cem) Cotistas, metade, no mínimo, das Cotas emitidas pela Classe.

Para viabilizar o exercício do direito de voto no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, outorgar poderes para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, de acordo com a orientação de voto dada pelo Cotista constante na própria procuração, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), para deliberar sobre as matérias descritas acima de competência da Assembleia de Conflito de Interesses, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora e pela Gestora, por meio físico ou digital, também anexa ao Boletim de Subscrição, a qual atende as orientações contidas no Ofício CVM SRE 1/2020 (“**Procuração de Conflito de Interesses**”).

Da referida Procuração de Conflito de Interesses constará orientação de voto permitindo que o Cotista vote favorável, contrariamente ou abstenha-se à aprovação de cada uma das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses.

**NÃO OBSTANTE, A ADMINISTRADORA, A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO INCENTIVAM OS INVESTIDORES A COMPARECEREM À ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES E EXERCER DIRETAMENTE SEU DIREITO DE VOTO, CONSIDERANDO QUE AS MATÉRIAS EM DELIBERAÇÃO SE ENQUADRAM ENTRE AS HIPÓTESES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, COMO RESSALTADO NESTE PROSPECTO.**

**A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato de assinatura do Boletim de Subscrição.**

**A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio de comunicação digital (e-mail) para [adm.fii@bancodaycoval.com.br](mailto:adm.fii@bancodaycoval.com.br) e/ou [adm.regulatorio@bancodaycoval.com.br](mailto:adm.regulatorio@bancodaycoval.com.br), com o assunto “Revogação de Procuração Eletrônica – Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”.**

**O outorgado será um prestador de serviço independente do Fundo, não sendo a Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário ou o Coordenador Líder ou qualquer Parte Ligada a eles.**

**ADICIONALMENTE, SE NÃO APROVADA AS MATÉRIAS DA ORDEM DO DIA DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, A ADMINISTRADORA, EM COMUM ACORDO COM A GESTORA, PODERÁ CONVOCAR ASSEMBLEIA PARA DELIBERAR ACERCA DA EVENTUAL LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DA CLASSE E, CONSEQUENTEMENTE, DO FUNDO. NESTE CASO, SE APROVADA A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA, OS RECURSOS INTEGRALIZADOS PELOS COTISTAS SERÃO DEVOLVIDOS, ACRESCIDOS DOS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES DA CLASSE, CALCULADOS *PRO RATA TEMPORIS*, A PARTIR DA DATA DA REFERIDA LIQUIDAÇÃO, COM DEDUÇÃO, SE FOR O CASO, DOS VALORES RELATIVOS AOS TRIBUTOS INCIDENTES, SE A ALÍQUOTA FOR SUPERIOR A ZERO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO, QUE PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE OS COTISTAS.**

**Para maiores informações acerca da não aprovação das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, vide Fator de Risco “Risco de não aprovação de conflito de interesses”, na página 21 deste Prospecto.**

Sem prejuízo do disposto acima, poderão ser convocadas Assembleias de Cotistas específicas durante ou após o Período de Distribuição, cujas matérias da ordem do dia envolvam a deliberação, pelos Cotistas, acerca **(i)** da aquisição efetiva de Empreendimento(s) Imobiliário(s) e/ou de outro(s) Ativo(s) que **(a)** seja(m) considerado(s) Ativo(s) Conflitado(s) nos termos indicados acima, e tenha(m) sido analisado(s), selecionado(s), e orientado(s) pela Gestora, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, à Administradora para aquisição pela Classe posteriormente à data deste Prospecto e, por esta razão, não tenham sido identificados nesta seção e/ou no *pipeline* tentativo constante na seção 3.1 deste Prospecto, ou **(b)** cuja aquisição configura uma situação de potencial conflito de interesses nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, porém diferente daquelas situações de potencial conflito mencionadas acima e relacionadas aos Ativos Conflitados; e **(ii)** de outras situações que possam configurar conflitos de interesses nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, e que não tenham sido incluídas na ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses.

Dessa forma, para dirimir estes e outros atos que configurem potencial conflito de interesses, será convocada uma Assembleia de Cotistas especificamente para tal fim, respeitando-se os quóruns de aprovação estabelecidos no item 12 do Regulamento.

Quando da realização da Assembleia Especial de Cotistas, convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, os investidores que efetivamente integralizarem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação às deliberações colocadas em pauta no âmbito da referida Assembleia Especial de Cotistas. Para viabilizar o exercício do direito de voto, os investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, outorgar poderes específicos para as pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da referida Assembleia Especial de Cotistas, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação às transações constantes da ordem do dia, observado o Regulamento e a regulamentação em vigor.

Para os fins deste Prospecto e os demais documentos do Fundo e da Classe, “**Empresas Especializadas**” são empresas contratadas pela Administradora para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, as quais poderão ser Partes Ligadas do Consultor Imobiliário.

#### **Relacionamento entre Administradora e o Coordenador Líder.**

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Coordenador Líder são a mesma instituição, não havendo, portanto, conflito de interesses.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas da Classe e de outros fundos administrados pela Administradora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

#### **Relacionamento entre a Administradora e a Gestora**

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

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

#### **Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante**

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

#### **Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder do Fundo. Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder não atuou como coordenador em oferta de cotas de classes de outros fundos de investimento gerido pela Gestora.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas da Classe e de outros fundos geridos pela Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

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

#### **Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante**

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

#### **Relacionamento entre a Administradora e o Consultor Imobiliário**

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

#### **Relacionamento entre a Administradora e as Empresas Especializadas que sejam Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário**

Na data deste Prospecto, a Administradora e as Empresas Especializadas que sejam Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e as Empresas Especializadas que sejam Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento entre a Gestora e o Consultor Imobiliário**

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

#### **Relacionamento entre a Gestora e as Empresas Especializadas que sejam Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário**

Na data deste Prospecto, a Gestora e as Empresas Especializadas que sejam Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Gestora e as Empresas Especializadas que sejam Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Outros conflitos de interesses entre outros prestadores de serviços do Fundo**

Adicionalmente, em razão da estrutura do Fundo, a relação entre o Consultor Imobiliário e as Empresas Especializadas que sejam Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário foram identificadas como potenciais fontes de conflito de interesses. Assim, o Consultor Imobiliário e as Empresas Especializadas poderão ser sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não é possível assegurar que a contratação do Consultor Imobiliário e das referidas Empresas Especializadas pela Classe, se aprovada em Assembleia Especial de Cotistas, não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo

ou potencial. Não há garantia de que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do Consultor Imobiliário e de tais Empresas Especializadas, podendo o exercício das funções por cada parte não ter a objetividade e a imparcialidade esperadas, o que poderá causar efeitos adversos à Classe e à sua carteira, ou à decisão de investimento pelo investidor. Pode ser do melhor interesse da Classe o investimento em Empreendimentos Imobiliários detidos ou dos quais o Consultor Imobiliário e/ou tais Empresas Especializadas participem dos respectivos resultados. O investimento em Empreendimentos Imobiliários nestas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses e dependeria de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial de Cotistas convocada para tal fim, o que pode demandar tempo e afetar a capacidade da Classe de realizar os respectivos investimentos. Caso o investimento nessas condições seja aprovado em Assembleia Especial de Cotistas, o Consultor Imobiliário e essas Empresas Especializadas podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses investimentos e às consequências à Classe, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente a Classe e o retorno para os Cotistas.

**Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, inclusive em relação ao Consultor Imobiliário e as Empresas Especializadas que sejam Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 20 deste Prospecto.**

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

## **11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

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

### **Contrato de Distribuição**

Por meio do Contrato de Distribuição, a Administradora, em nome da Classe e na qualidade de sua representante, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituições intermediárias da Oferta, responsáveis pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 67 deste Prospecto. Não há qualquer garantia por parte do Coordenador Líder, sendo a Oferta realizada em regime de melhores esforços.

### **Condições Precedentes da Oferta**

Sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas, o cumprimento dos deveres do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM e a manutenção até a Data de Liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder (“Condições Precedentes”):

- (i) obtenção de todas as aprovações internas do Coordenador Líder para a prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição;
- (ii) contratação, pelo Emissor, de assessor legal (“Assessor Legal”) e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta;
- (iii) manutenção de toda a estrutura de contratos, autorizações e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão ao Emissor condição fundamental de funcionamento;
- (iv) todos os documentos e informações apresentados pelo Fundo e/ou pela Classe devem ser corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal, sob pena do pagamento de indenização, nos termos do Contrato de Distribuição, por eventuais prejuízos que comprovadamente tenham sido causados em decorrência de prestação de informações com imprecisões, inveracidades, incorreções ou omissões;
- (v) obtenção de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta junto a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; e (b) quaisquer terceiros, notadamente instituições financeiras e a ANBIMA, se aplicável;
- (vi) obtenção do registro da Oferta junto à CVM;
- (vii) obtenção do depósito das Cotas para negociação e liquidação no mercado secundário junto à B3;
- (viii) negociação e assinatura dos documentos do Fundo e da Oferta em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e pelo Assessor Legal, e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ix) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais investidores, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado;

- (x) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas à Oferta ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar substancialmente os custos inerentes à realização da Oferta;
- (xi) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act pela Administradora e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico;
- (xii) recolhimento, pelo Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, inclusive as taxas da CVM e/ou da ANBIMA;
- (xiii) efetuar o pagamento, pela Classe, da taxa de fiscalização da CVM nos termos do Artigo 27, inciso II da Resolução CVM 160 e enviar o comprovante de pagamento para o Coordenador Líder, sendo certo que qualquer encargo decorrente do não pagamento da referida taxa será de responsabilidade da Classe;
- (xiv) pagamento, pelo Fundo, de todos os custos da Oferta; e
- (xv) cumprimento, pelo Fundo, de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta.

**Comissionamento:**

O Fundo pagará, com recursos provenientes da Oferta, o valor equivalente a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) à vista, nos termos do Contrato de Distribuição.

**11.2. Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado**

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão arcados com recursos líquidos provenientes da Oferta. Os valores que eventualmente tenham sido pagos pela Administradora e/ou a Gestora serão reembolsados pela Classe ao respectivo prestador.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Inicial da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial. Nesse sentido, caso os valores estimados não tenham sido efetivamente incorridos, estes serão revertidos em benefício da Classe.

| <b>Custos Indicativos da Oferta<sup>1</sup></b>            | <b>Base R\$</b> | <b>Valor por Cota (R\$)</b> | <b>% em relação ao preço unitário da Cota</b> |
|--|-----------------|-----------------------------|---|
| Comissão de Coordenação e Estruturação                     | 60.000          | 0,60                        | 0,06%   |
| Assessores legais  | 200.000         | 2,00                        | 0,20%   |
| Taxa de Registro CVM                                       | 37.500          | 0,38                        | 0,04%   |
| Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação    | 5.790           | 0,06                        | 0,01%   |
| Despesas com marketing, propaganda e publicações da Oferta | 70.961,20       | 0,71                        | 0,07%   |



| <b>Custos Indicativos da Oferta<sup>1</sup></b> | <b>Base R\$</b> | <b>Valor por Cota<br/>(R\$)</b> | <b>% em relação ao preço<br/>unitário da Cota</b> |
|---|-----------------|---------------------------------|---|
| <b>TOTAL</b>                                    | 374.251,20      | 3,74                            | 0,37%   |

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

**O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA.**

---

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

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

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

Não aplicável, uma vez que o Fundo possui registro perante a CVM.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

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

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

#### **Regulamento do Fundo**

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

O Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto.

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

Não aplicável, tendo em vista que o Fundo ainda não iniciou as suas atividades.

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

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

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

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

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Administradora</b> | <b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b><br>Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista<br>CEP 01311-200, São Paulo - SP<br>At.: Serviço ao Mercado de Capitais<br>E-mail: <a href="mailto:adm.fii@bancodaycoval.com.br">adm.fii@bancodaycoval.com.br</a><br>Website: <a href="http://www.daycoval.com.br">www.daycoval.com.br</a><br>Telefone: 0800- 7750500   |
| <b>Gestora</b>        | <b>PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b><br>Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 3º andar<br>CEP 04543-011, São Paulo - SP<br>At.: Fernando Fontoura / Guilherme Abbud / Camila Bittencourt<br>E-mail: <a href="mailto:operations@persevera.com.br">operations@persevera.com.br</a><br>Website: <a href="http://www.persevera.com.br">www.persevera.com.br</a><br>Telefone: (11) 4780-3794 |

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

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Coordenador Líder</b>          | <b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b><br>Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista<br>CEP 01311-200, São Paulo - SP<br>At.: Serviço ao Mercado de Capitais<br>E-mail: <a href="mailto:distribuicao.fundos@bancodaycoval.com.br">distribuicao.fundos@bancodaycoval.com.br</a><br>Website: <a href="http://www.daycoval.com.br">www.daycoval.com.br</a><br>Telefone: 0800- 7750500 |
| <b>Assessor Legal</b>             | <b>CEPEDA ADVOGADOS</b><br>R Joaquim Floriano, nº 100, 10º andar<br>Itaim Bibi   CEP 04534 000   São Paulo, SP<br>Telefone: +55 (11) 2823 2850   |
| <b>Escriturador e Custodiante</b> | A Administradora será responsável pela custódia dos ativos da Classe.  |

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

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| <b>Auditor Independente</b> | Não aplicável |
|-----------------------------|---------------|

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

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

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

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido, em 11 de junho de 2024, sob o Código CVM nº 0324098.

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

A Administradora e a Gestora garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas. O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



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

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo. Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

### **Base Legal**

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela regulamentação vigente aplicável, pela Resolução CVM 175, em especial seu Anexo Normativo III, pelo Regulamento, seu Anexo e os respectivos Apêndices das Subclasses de Cotas, e pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

### **Prazo de duração do Fundo**

O Fundo terá prazo de duração de 5 (cinco) anos. O prazo de duração poderá ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, mediante proposta da Gestora e aprovação pela Assembleia de Cotistas.

### **Público-alvo**

A Classe destina-se a Investidores Qualificados, conforme definidos no art. 12 da Resolução da CVM 30.

### **Exercício Social**

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

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

Será devida pela Classe à Administradora, uma Taxa de Administração: (i) pela prestação dos serviços de administração fiduciária da Classe, incluindo as atividades de gestão dos Empreendimentos Imobiliários, bem como de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, correspondente ao percentual descrito na tabela abaixo, ao ano, com mínimo mensal de R\$ 13.700,00 (treze mil e setecentos reais); e (ii) pela prestação dos serviços de custódia de Ativos Financeiros, correspondente a 0,03% (zero vírgula zero três por cento) a.a., com mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais); ambas com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre o Patrimônio Líquido, sendo certo que os valores mínimos mensais serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo:

| <b>Patrimônio Líquido da Classe</b>        | <b>Taxa (% a.a.)</b> |
|--|----------------------|
| Até R\$ 250.000.000,00                     | 0,12                 |
| De R\$ 250.000.000,01 a R\$ 500.000.000,00 | 0,09                 |
| Acima de R\$ 500.000.000,00                | 0,06                 |

Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos da Classe, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Gestão nos seguintes montantes: **(i)** a Subclasse A pagará à Gestora a Taxa de Gestão equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe atribuível à Subclasse A; e **(ii)** a Subclasse B pagará

à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe atribuível à Subclasse B, sendo que ambas serão calculadas com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

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

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

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

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

A Classe pagará, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) sobre a valorização do Patrimônio Líquido da Classe que, em cada semestre-civil, exceder 100% (cem por cento) da variação positiva do IPCA, acrescido de 9% (nove por cento) ao ano (“**Taxa de Performance**”), a ser dividida da seguinte forma: **(i)** o percentual de 25% (vinte e cinco) será atribuído à Gestora; e **(ii)** o percentual de 75% (setenta e cinco) será atribuído ao Consultor Imobiliário.

A Taxa de Performance será provisionada mensalmente e paga semestralmente à Gestora e ao Consultor Imobiliário, nas seguintes datas: **(i)** para o 1º (primeiro) semestre, encerrando-se no último Dia Útil de junho de cada ano, o pagamento ocorrerá a partir do 1º (primeiro) Dia Útil até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de julho do mesmo ano; e **(ii)** para o 2º (segundo) semestre, encerrando-se no último Dia Útil de dezembro de cada ano, o pagamento ocorrerá a partir do 1º (primeiro) Dia Útil até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de janeiro do ano seguinte. A cobrança da Taxa de Performance também ocorrerá nos seguintes eventos: **(i)** quando de eventual amortização extraordinária de Cotas da Classe; **(ii)** quando da liquidação antecipada da Classe; **(iii)** quando da destituição da Gestora ou do Consultor Imobiliário sem Justa Causa; ou **(iv)** quando da modificação do Anexo da Classe em razão de redução da Taxa de Performance ou modificação da sua forma de cobrança.

O Consultor Imobiliário fará jus, ainda, a uma taxa de consultoria em valor equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o Patrimônio Líquido da Classe, nos termos do item 5.7.1 do Anexo da Classe, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente ao Consultor Imobiliário, nas datas descritas no parágrafo acima (“**Taxa de Consultoria**”).

Ainda, quando da aquisição pela Classe ou pelas Sociedades Investidas de imóvel ou terreno relacionado aos Empreendimentos Imobiliários, ou da venda de unidades autônomas decorrentes dos Empreendimentos Imobiliários, cujas negociações para aquisição e/ou venda tenham sido intermediadas exclusivamente pelo Consultor Imobiliário e/ou Pessoas Ligadas, estes farão jus a uma remuneração adicional fixa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da referida aquisição e/ou venda, a título de corretagem (“**Remuneração Adicional Fixa**”), a qual poderá ser paga **(i)** pela parte alienante do imóvel ou terreno relacionado aos Empreendimentos Imobiliários; ou **(ii)** pela Classe ou pelas

Sociedades Investidas ou incorporadoras dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, em razão da venda de unidades autônomas decorrentes dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, observado que caso as referidas negociações de aquisição e/ou venda sejam intermediadas por quaisquer terceiros, em conjunto ou não com o Consultor Imobiliário e/ou Pessoas Ligadas, ou caso os Empreendimentos Imobiliários já sejam investidos e/ou de propriedade do Consultor Imobiliário ou de Pessoas Ligadas antes da sua aquisição pela Classe, o Consultor Imobiliário ou a respectiva Pessoa Ligada, conforme o caso, não fará jus ao recebimento da Remuneração Adicional Fixa sobre tal aquisição e/ou venda.

Ainda, no caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora: **(a)** os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e **(b)** conforme aplicável, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe. Desta forma, na hipótese de destituição da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário sem Justa Causa nos primeiros 2 (dois) anos de funcionamento da Classe, o prestador destituído sem Justa Causa (conforme definido no Regulamento) receberá uma remuneração de descontinuidade em montante equivalente a 12 (doze) meses da sua remuneração (ou seja, equivalente à média dos últimos 12 (doze) meses de pagamento da Taxa de Gestão ou da Taxa de Consultoria, conforme o caso, ou período disponível (caso seja menor), multiplicada por 12 (doze) vezes), observado que após decorrido 2 (dois) anos do prazo de duração da Classe, não haverá incidência de qualquer remuneração de descontinuidade (“**Remuneração de Descontinuidade**”).

Por fim, caso a Classe e/ou as Sociedades Investidas, conforme o caso, contratem Empresas Especializadas que sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, a respectiva remuneração das Empresas Especializadas será limitada ao montante máximo de 1% (um por cento) do valor geral de vendas (VGV) do respectivo Empreendimento Imobiliário para o qual tais Empresas Especializadas que sejam Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário prestem serviços, sendo que a respectiva remuneração será paga direta ou indiretamente pela Classe, conforme o caso.

Todos os impostos diretos incidentes sobre as remunerações indicadas neste capítulo, e que venham a incidir sobre os valores decorrentes da prestação dos serviços serão acrescidos aos valores a serem pagos pela Classe, nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

Não serão cobradas dos Cotistas desta Classe quaisquer outras taxas, tais como taxa de ingresso e/ou saída.

## **Informações dos prestadores de serviços da Classe**

### Perfil da Administradora

O Fundo é administrado pelo BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90.

### Breve histórico da Administradora

Em 2019, o Administrador decidiu ampliar seu foco na área de serviços para o mercado de capitais. Definiu para seu segmento de serviços uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos de terceiros

e investidores (*one stop shop*). O Administrador trabalha com administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferece também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), *escrow account*, bancarização de ativos (emissão de CCBs) e diferenciada plataforma.

Fonte: Daycoval

### Perfil da Gestora

O Fundo é gerido pela PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.326, de 20 de junho de 2018, que deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, do Regulamento, do Prospecto e das deliberações das Assembleias de Cotistas; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

O GESTOR ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS DE ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, A QUAL DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pelo Gestor é aquela disponível, em versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores no seguinte endereço eletrônico: [www.persevera.com.br](http://www.persevera.com.br). O Gestor poderá alterar a sua política de voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos Cotistas.

### Breve histórico da Gestora

A Gestora é uma empresa independente de gestão de recursos fundada em 2018. É composta por profissionais com décadas de experiência em gestão de fundos de investimento e que compartilham uma abordagem baseada em processos para tomada de decisões de investimento. A Gestora e seus sócios compartilham como valores centrais a honestidade, a ética, a transparência, a independência de pensamento e a meritocracia do argumento.

Em 2023, a Gestora firmou uma parceria estratégica com a Fami Capital, grupo financeiro com cerca de R\$ 65 bilhões sob custódia e mais de 50 mil clientes. Assim, a Gestora tem tido a oportunidade de levar alternativas de construção de patrimônio a cada vez mais investidores, consolidando-se como uma franquia moderna e bem-sucedida de gestão de investimentos. Atualmente, a Gestora possui quase R\$ 2 bilhões sob gestão em diferentes estratégias, incluindo fundos condominiais (Multimercados, Renda Fixa e Renda Variável) e gestão de patrimônio (Fundos Exclusivos e Carteiras Administradas), e pretende continuar se expandindo em especialidades.

Além da longa experiência dos seus profissionais, da forte cultura interna e da associação com um dos maiores grupos financeiros independentes do Brasil, a Gestora se destaca por sua sólida governança de risco, cuja gestão é integrada ao processo de seleção de ativos e construção de carteiras.

Fonte: Persevera

### Perfil do Consultor Imobiliário

O Consultor Imobiliário foi contratado pela Administradora, em nome da Classe, para prestar serviços de recomendação, suporte e subsídio às atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de Empreendimentos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe, em conformidade com a Política de Investimento, bem como a consultoria imobiliária em relação à administração e gestão imobiliária e operacional dos Empreendimentos Imobiliários (incluindo Sociedades Investidas), nos termos do contrato de prestação de serviços e com as demais disposições contidas na regulamentação em vigor.

#### Breve histórico do Consultor Imobiliário

A Factual foi fundada em 2010 por gestores com mais de 35 anos de experiência no mercado imobiliário. Ao longo deste período, estes profissionais se tornaram referência no desenvolvimento de produtos e na venda de imóveis no litoral e, com o objetivo de oferecer ao mercado um serviço ainda mais exclusivo, personalizado e transparente, fundaram a Factual Imóveis. Ao longo desses 14 anos de história, a empresa cresceu e se tornou uma das principais imobiliárias de praias, como o Guarujá e Riviera de São Lourenço, tendo comercializado mais de 20 mil imóveis. Hoje, possui 6 escritórios e mais de 100 corretores experientes, extensivamente treinados e nativos. Com isso, a Factual é líder há mais de 10 anos em vendas na Riviera de São Lourenço e uma das maiores anunciantes do Brasil nos principais portais, como *ZAP Imóveis* e *Imovelweb*. Além dessa expertise geográfica no litoral, a Factual também possui parcerias e negócios exclusivos na capital paulista, no interior, no Nordeste nos Estados Unidos e em Portugal. Ainda, a Factual se destaca por realizar grandes investimentos em marketing, tecnologia, treinamento e segurança jurídica para transações imobiliárias. Com essa infraestrutura e seu sólido networking em todas as etapas do mercado imobiliário, a Factual expandiu seu modelo de negócios e, hoje, atua não apenas como imobiliária, mas também como construtora, incorporadora e em desenvolvimento e gestão imobiliária.

Fonte: Factual

#### **Assembleia de Cotistas**

Conforme as matérias de competência privativa da assembleia de cotistas do Fundo, previstas no artigo 12 do Regulamento, bem como da assembleia especial de cotistas da Classe, previstas no Anexo da Classe, todas as decisões em assembleia deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na assembleia.

Ainda, as deliberações relativas às matérias previstas abaixo dependerão de aprovação por maioria de votos, em assembleia, por Cotas que representem: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, observado que os percentuais indicados nos itens (i) e (ii) deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da referida assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado, quais sejam:

- (i) deliberar sobre a substituição da Administradora ou da Gestora, com ou sem Justa Causa;
- (ii) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;

- (iii) alterar o Regulamento, exceto nos casos de (a) necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; (b) necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou (c) redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da taxa máxima de distribuição (se houver), da Taxa de Performance ou da remuneração devida ao Consultor Imobiliário (se houver);
- (iv) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175; e
- (v) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de Performance e à Taxa de Gestão.

**As demais disposições e matérias submetidas à aprovação de assembleia de cotistas podem ser encontradas no Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II.**

### **Principais Atribuições da Administradora e da Gestora**

As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Administradora.

Incluem-se entre as obrigações da Administradora, sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares previstas na Resolução 175:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- (vi) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o Patrimônio Líquido da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento, do Anexo e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos da Classe que sejam ativos financeiros e/ou valores mobiliários e dos Ativos Financeiros de Liquidez;
- (vii) 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 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 pela Classe;
- (viii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) a documentação relativa aos Empreendimentos Imobiliários e às operações do Fundo; e
  - (b) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (ix) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (x) custear as despesas de propaganda da Classe e, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (xi) fiscalizar o andamento dos Empreendimentos Imobiliários que constituem o patrimônio da Classe.

Ainda, sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita e, na esfera de sua respectiva competência, a Administradora obriga-se a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) o registro de Cotistas;
  - (b) o livro de atas de Assembleias;
  - (c) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
  - (d) os pareceres do Auditor Independente; e
  - (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (iv) solicitar a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (v) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (vi) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;



- (vii) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo e da Classe, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- (viii) manter o serviço de atendimento aos Investidores, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone 0800- 7750500, do e-mail [pci@bancodaycoval.com.br](mailto:pci@bancodaycoval.com.br) e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (ix) observar e cumprir as disposições do Regulamento e do Anexo;
- (x) cumprir as deliberações da Assembleia; e
- (xi) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175.

A Administradora também será responsável, com base nas orientações da Gestora e as recomendações do Consultor Imobiliário, por selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos Empreendimentos Imobiliários que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo.

**As demais atribuições e condições aplicáveis à Administradora podem ser encontradas no Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II.**

A Gestora será responsável **(i)** pela orientação à Administradora acerca dos investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos Empreendimentos Imobiliários, e **(ii)** pelos investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos demais Ativos que não os Empreendimentos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos demais Ativos, e, em qualquer caso, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo.

A gestão da carteira da Classe será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, bem como orientação à Administradora no tocante aos Empreendimentos Imobiliários que venham a integrar e que integram a carteira da Classe, conforme disposto no Regulamento. Ainda, observadas as disposições e limitações previstas no Regulamento e no Anexo da Classe, na regulamentação e autorregulação aplicáveis, inclusive as disposições específicas previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a Gestora detém amplos poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos da Classe, na sua respectiva esfera de atuação, inclusive adquirir os Ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe, exceto Empreendimentos Imobiliários, de acordo com o disposto no Regulamento, no Anexo e na regulamentação em vigor.

Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita e, na esfera de sua respectiva competência, a Gestora obriga-se a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;

- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (iii) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (iv) observar e cumprir as disposições do Regulamento e do Anexo;
- (v) cumprir as deliberações da Assembleia;
- (vi) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (vii) orientar a Administradora na estratégia de investimento e desinvestimento em ativos que sejam Empreendimentos Imobiliários;
- (viii) gerir individualmente a carteira dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento, exceto com relação aos Empreendimentos Imobiliários, em que as atribuições da Gestora serão limitadas à orientação à Administradora a respeito do respectivo investimento ou desinvestimento;
- (ix) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, exceto Empreendimentos Imobiliários, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (x) monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio da Classe;
- (xi) monitorar investimentos realizados pela Classe;
- (xii) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos e em Ativos Financeiros de Liquidez e optar (1) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (2) de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xiii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos da Classe, conforme política de voto;
- (xiv) transferir ao Fundo e à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- (xv) desde que limitado ao Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento e no Anexo da Classe, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175; e
- (xvi) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas.

Sem prejuízo de outras disposições previstas na Resolução 175, é vedado à Administradora e à Gestora em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo, em relação a qualquer Classe:

- (i) receber depósito em conta corrente que não seja de titularidade da Classe de Cotas;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea “a”, item 3 da Parte Geral da Resolução 175;
- (iii) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (v) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que a Classe estiver autorizada a fazer nos termos do Regulamento e de seu Anexo, observada a regulamentação aplicável;
- (vii) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (viii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) a Classe de cotas e a Administradora, Gestora ou consultor especializado; (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe; (c) a Classe e o Representante de Cotistas; e (d) a Classe e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

**As demais atribuições e condições aplicáveis à Gestora podem ser encontradas no Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II.**

#### Regras de Tributação do Fundo

*A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste*

*Prospecto. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.*

Para fins do disposto abaixo:

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

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

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

#### A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

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

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

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

#### B) IOF/Câmbio

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

exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

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

### C) IR

O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior, bem como se oriundo de país com tributação favorecida; (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo; e (iii) a natureza jurídica do investidor.

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

#### (i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas. A isenção de IR também 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% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (*e.g.* a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

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

Tributação aplicável ao Fundo

#### A) IOF/Títulos

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

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros

em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

## B) IR

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

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

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

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

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

## C) Outras considerações

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

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

## **Descrição das Subclasses de Cotas**

### Cotas da Subclasse A

(i) Público-Alvo das Cotas A: Investidores Qualificados, conforme definidos no art. 12 da Resolução da CVM 30;

- (ii) Taxa de Gestão Específica das Cotas A: Nos termos do artigo 5.2 do Anexo da Classe, pela prestação dos serviços de gestão de Ativos da Classe, a Subclasse A pagará à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe atribuível à Subclasse A, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- (iii) Investimento mínimo por investidor: o valor mínimo de subscrição inicial de Cotas A por Investidor no âmbito de qualquer emissão será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
- (iv) Primeira Emissão de Cotas A: A primeira emissão de Cotas A terá as características descritas neste Prospecto, nos demais documentos da Oferta e no Suplemento A anexo ao Apêndice da Subclasse A.
- (v) Demais características das Cotas A: observado o quanto disposto neste Prospecto, as Cotas A terão as características descritas no Anexo da Classe.

Para mais informações sobre as características das Cotas A, veja o Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II.

#### Cotas da Subclasse B

- (i) Público-Alvo das Cotas B: Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30;
- (ii) Taxa de Gestão Específica das Cotas B: Nos termos do artigo 5.2 do Anexo da Classe, pela prestação dos serviços de gestão de Ativos da Classe, a Subclasse B pagará à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe atribuível à Subclasse B, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- (iii) Investimento mínimo por investidor: o valor mínimo de subscrição inicial de Cotas B por investidor no âmbito de qualquer emissão será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
- (iv) Primeira Emissão de Cotas B: A primeira emissão de Cotas B terá as características descritas neste Prospecto, nos demais documentos da Oferta e no Suplemento B anexo ao Apêndice da Subclasse B.
- (v) Demais características das Cotas B: observado o quanto disposto neste Prospecto, as Cotas B terão as características descritas no Anexo da Classe.

Para mais informações sobre as características das Cotas A, veja o Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II.

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

Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, se houver, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3, caso aplicável, seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas. Ainda, o referido percentual será observado apenas semestralmente, sendo que eventuais adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.



Ainda, a Gestora poderá decidir ou recomendar, conforme o caso, pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos, dos Ativos Financeiros e dos Empreendimentos Imobiliários da carteira da Classe, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Farão jus aos rendimentos aqui indicados os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto se uma nova emissão de Cotas estabelecer período não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme orientação e recomendação da Gestora, e após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto ao Escriturador e/ou à B3, conforme o caso.

Para fins de apuração de resultados, a Classe manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pela Classe.

Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Anexo, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Empreendimentos Imobiliários.

### **Rentabilidade pretendida em relação às Cotas da Classe**

A Classe ou as respectivas Subclasses não buscam um objetivo de retorno determinado.

**AS DEMAIS INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO, À CLASSE, ÀS SUBCLASSES E ÀS RESPECTIVAS COTAS, BEM COMO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E AOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E/OU DA CLASSE, CONFORME O CASO, PODEM SER ENCONTRADAS NO REGULAMENTO DO FUNDO, O QUAL SE ENCONTRA ANEXO AO PRESENTE PROSPECTO, EM SUA FORMA CONSOLIDADA, NA FORMA DO ANEXO II.**

**ANEXO I**

**INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA**

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco – Anexo constante na próxima página)*

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO DAYCOVAL D37 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 55.487.360/0001-51

Pelo presente instrumento particular (“Instrumento de Alteração”), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de terceiros, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019 (“Administradora”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, e o **DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 6º andar, Cerqueira César, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 72.027.832/0001-02 (“Daycoval Asset”), na qualidade de gestora atual do Fundo (conforme abaixo definido), vem, em conjunto, formalizar o quanto disposto abaixo:

### CONSIDERANDO QUE:

- (A) Em 11 de junho de 2024, a Administradora e o Daycoval Asset constituíram o Daycoval D37 Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 55.487.360/0001-51, constituído nos termos da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, da CVM (“Resolução CVM 175”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei 8.668”), e demais dispositivos legais, regulamentares aplicáveis (“Fundo”), o qual possui uma única classe de cotas, em duas subclasses de cotas (“Classe” e “Cotas”), organizada sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, sendo regido por seu regulamento e anexo da Classe;
- (B) A Administradora deseja substituir o Daycoval Asset da qualidade de gestora atual do Fundo;
- (C) A Administradora deseja promover alterações no Regulamento e Anexo da Classe, conforme aqui dispostas;
- (D) Até a presente data, não houve a subscrição de cotas da Classe por qualquer investidor, é dispensada a realização de assembleia de cotistas para deliberar sobre as matérias aqui dispostas;

**RESOLVE** a Administradora e o Daycoval Asset promover, em conjunto, as seguintes alterações no Regulamento e Anexo da Classe:

- I. alterar a denominação do Fundo para “**FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**”, o qual será regido pela Resolução CVM 175, pela Lei 8.668 e demais dispositivos legais, regulamentares aplicáveis, e a Classe para “Classe Única do Factual Fundo de Investimento Imobiliário de

Responsabilidade Limitada”, com duas subclasses, cujo Regulamento e Anexo da Classe ajustados constam do **Anexo III** deste Instrumento de Alteração, e cujo objetivo consiste em proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no anexo da Classe ao regulamento do Fundo (“Anexo” e “Regulamento”, respectivamente), mediante a aplicação de recursos do patrimônio líquido da Classe primordialmente em **(i)** Empreendimentos Imobiliários (conforme definido no Regulamento), diretamente ou, no caso de Empreendimentos Imobiliários em fase de desenvolvimento, indiretamente por meio de Sociedades Investidas (conforme definido no Regulamento), e **(ii)** Ativos (conforme definido no Regulamento) financeiros e valores mobiliários relacionados ou não, direta ou indiretamente, aos Empreendimentos Imobiliários, objetivando, fundamentalmente, a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Empreendimentos Imobiliários e Ativos, a partir da realização de desinvestimento dos referidos Ativos, observado, em todos os casos, a política de investimento disposta no Anexo;

- II. substituir o Daycoval Asset enquanto gestora atual do Fundo pela **PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 3º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 29.608.120/0001-58, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 16.326, de 20 de junho de 2018 (“Gestora” e, em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”), neste ato representada na forma do seu contrato social;
- III. alterar o prazo de duração da Classe para 5 (cinco) anos contados da data da 1ª (primeira) integralização de cotas da Classe;
- IV. alterar o público-alvo da Classe, a qual será destinada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
- V. alterar o regime de responsabilidade dos cotistas da Classe para determinar que tal responsabilidade será limitada ao valor por eles subscrito;
- VI. determinar as funções que serão exercidas pelos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
- VII. aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo III** deste Instrumento de Alteração, em atenção ao disposto no art. 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o Anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe, bem como os Apêndices que disciplinam as subclasses;
- VIII. aprovar a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe no montante de 100.000 (cem mil) Cotas, nominativas e escriturais, em regime de vasos comunicantes, em que a quantidade

de Cotas da subclasse A e/ou de Cotas da subclasse B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas da subclasse A e/ou de Cotas da subclasse B, cada qual com o valor unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada (“Preço de Emissão”), totalizando o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”). As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e dos demais normativos aplicáveis (respectivamente, “Primeira Emissão” e “Oferta”), observadas as características previstas nos suplementos anexos ao presente instrumento na forma do **Anexo I** e do **Anexo II**;

- IX. submeter à CVM o presente Instrumento de Alteração e os demais documentos exigidos pelas disposições da Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo e à Classe; e
- X. estabelecer a contratação da Administradora, em nome da Classe, para prestar serviços de distribuição das Cotas, na qualidade de instituição coordenadora da Oferta, nos termos da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade, o qual receberá, a título de comissão de distribuição, o montante de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), a ser paga pelo Fundo, conforme os termos e condições definidos no Contrato de Distribuição;

Os Prestadores de Serviço Essenciais declaram, por meio do presente Instrumento de Alteração, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

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

Estando, assim, deliberado, é o presente instrumento assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 6 de novembro de 2024.

---

**BANCO DAYCOVAL S.A.**

Administradora

---

**PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Gestora

---

**DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**

## ANEXO I

### SUPLEMENTO A

#### **SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.*

**1.** A 1ª (primeira) emissão das Cotas da Subclasse A da Classe Única de Cotas do FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (para fins deste Apêndice, denominada apenas como “Subclasse”) terão as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas nos respectivos documentos da oferta pública de distribuição das Cotas da Subclasse A (“Cotas A”):

1.1 Número da Emissão: 1ª (primeira) emissão;

1.2 Tipo da Oferta: Oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

1.3 Distribuidor: Banco Daycoval S.A.

1.4 Público-Alvo: investidores qualificados, nos termos da regulamentação vigente.

1.5 Quantidade de Cotas: serão emitidas até 100.000 (cem mil) Cotas, em série única e em vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou de Cotas B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas A e/ou de Cotas B, a ser definida no âmbito da Oferta.

1.6 Preço de Emissão: o preço unitário de emissão das Cotas A será de R\$ 1.000,00 (mil reais).

1.7 Montante Inicial da Oferta: observada a emissão de Cotas em vasos comunicantes, o montante total será de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

1.8 Investimento Mínimo por Investidor: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

1.9 Montante Mínimo da Oferta: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo global de 50.000 (cinquenta mil) Cotas, equivalente ao montante de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

1.10 Lote Adicional: o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nos termos do art. 50 da Resolução CVM 160.

1.11 Período de Colocação: O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos da Resolução CVM 160. Nos termos da referida resolução, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

1.12 Procedimento para Subscrição: As Cotas serão subscritas por meio da assinatura **(i)** do boletim de subscrição; e **(ii)** do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor Autorizado.

1.13 **Procedimento para Integralização:** As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização (conforme abaixo indicado), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(i)** da data de atingimento do Montante Mínimo da Oferta, conforme notificado pela Administradora através do endereço eletrônico indicado pelos cotistas nos respectivos boletins de subscrição das Cotas, em relação às subscrições de Cotas realizadas até a referida data, ou **(ii)** da data de assinatura dos respectivos boletins de subscrição das Cotas, para subscrições de Cotas que ocorram após o atingimento do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas devem ser integralizadas por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.

1.14 **Preço de Integralização:** as Cotas serão integralizadas da seguinte forma: **(i)** na data da primeira integralização de Cotas, pelo Preço de Emissão; e **(ii)** a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, ao maior valor entre (a) o Preço de Emissão; e (b) o valor patrimonial das Cotas da Classe no Dia Útil imediatamente anterior à data da respectiva subscrição, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido da Classe e a quantidade de Cotas até então integralizadas, conforme calculado e divulgado pela Administradora.

1.15 **Características adicionais:** as demais características da Oferta das Cotas A estarão previstas nos documentos da Oferta.

## Anexo II

### SUPLEMENTO B

#### **SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE B DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.*

**1.** A 1ª (primeira) emissão das Cotas da Subclasse B da Classe Única de Cotas do FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (para fins deste Apêndice, denominada apenas como “Subclasse”) terão as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas nos respectivos documentos da oferta pública de distribuição das Cotas da Subclasse B (“Cotas B”):

- 1.1 Número da Emissão: 1ª (primeira) emissão;
- 1.2 Tipo da Oferta: Oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.
- 1.3 Distribuidor: Banco Daycoval S.A.
- 1.4 Público-Alvo: investidores qualificados, nos termos da regulamentação vigente.
- 1.5 Quantidade de Cotas: serão emitidas até 100.000 (cem mil) Cotas, em série única e em vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou de Cotas B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas A e/ou de Cotas B, a ser definida no âmbito da Oferta.
- 1.6 Preço de Emissão: o preço unitário de emissão das Cotas B será de R\$ 1.000,00 (mil reais).
- 1.7 Montante Inicial da Oferta: observada a emissão de Cotas em vasos comunicantes, o montante total será de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
- 1.8 Investimento Mínimo por Investidor: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
- 1.9 Montante Mínimo da Oferta: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo global de 50.000 (cinquenta mil) Cotas, equivalente ao montante de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
- 1.10 Lote Adicional: o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nos termos do art. 50 da Resolução CVM 160.
- 1.11 Período de Colocação: O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos da Resolução CVM 160. Nos termos da referida resolução, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.
- 1.12 Procedimento para Subscrição: As Cotas serão subscritas por meio da assinatura **(i)** do boletim de subscrição; e **(ii)** do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor Autorizado.



1.13 Procedimento para Integralização: As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização (conforme abaixo indicado), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(i)** da data de atingimento do Montante Mínimo da Oferta, conforme notificado pela Administradora através do endereço eletrônico indicado pelos cotistas nos respectivos boletins de subscrição das Cotas, em relação às subscrições de Cotas realizadas até a referida data, ou **(ii)** da data de assinatura dos respectivos boletins de subscrição das Cotas, para subscrições de Cotas que ocorram após o atingimento do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas devem ser integralizadas por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.

1.14 Preço de Integralização: as Cotas serão integralizadas da seguinte forma: **(i)** na data da primeira integralização de Cotas, pelo Preço de Emissão; e **(ii)** a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, ao maior valor entre (a) o Preço de Emissão; e (b) o valor patrimonial das Cotas da Classe no Dia Útil imediatamente anterior à data da respectiva subscrição, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido da Classe e a quantidade de Cotas até então integralizadas, conforme calculado e divulgado pela Administradora.

1.15 Características adicionais: as demais características da Oferta das Cotas B estarão previstas nos documentos da Oferta.

## ANEXO III

### **REGULAMENTO DO FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*(Regulamento inserido na próxima página)*

D



Este documento foi assinado digitalmente por Camila Palma Bittencourt, Laila Cristina Duarte Ferreira, Fernando Fontoura e Jose Alexandre Gregorio Da Silva.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 4E5D-B48C-E5D6-E5EB.

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/4E5D-B48C-E5D6-E5EB> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 4E5D-B48C-E5D6-E5EB



### Hash do Documento

9284C2300194982043C88B6017A0782CA365FF27EA9A452ACB5FBC311F0E5EEC

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 06/11/2024 é(são) :

- Camila Palma Bittencourt (Signatário) - 297.567.498-81 em  
06/11/2024 17:57 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Laila Cristina Duarte Ferreira (Signatário) - 335.684.928-06 em  
06/11/2024 17:29 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Fernando Fontoura (Signatário) - 312.856.858-81 em 06/11/2024  
17:28 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Jose Alexandre Gregorio Da Silva (Signatário) - 051.732.927-17  
em 06/11/2024 17:24 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital



**ANEXO II**

**VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO**

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco – Anexo constante na próxima página)*

**REGULAMENTO DO  
FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ Nº 55.487.360/0001-51  
06/11/2024**

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

## **1. GLOSSÁRIO**

1.1 Sem prejuízo de definições específicas previstas nesta parte geral ou no Anexo da Classe, os termos e expressões utilizados no Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos nesta cláusula 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

|  |   |
|--|---|
| <b>“Administradora”</b>                  | <b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou a sua sucessora a qualquer título. |
| <b>“ANBIMA”</b>                          | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.  |
| <b>“Anexo”</b>                           | Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento. Para fins deste Regulamento, as referências ao Anexo alcançam os Apêndices das Subclasses.   |
| <b>“Apêndice(s)”</b>                     | Apêndices descritivos de cada subclasse de Cotas, observado que o “Apêndice A” corresponde às Cotas A, e o “Apêndice B” corresponde às Cotas B.   |
| <b>“Assembleia”</b>                      | Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, indistintamente.   |
| <b>“Assembleia Especial de Cotistas”</b> | Assembleia para a qual são convocados somente os cotistas da Classe ou de determinada Subclasse.  |
| <b>“Assembleia Geral de Cotistas”</b>    | Assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do Fundo.   |

|   |   |
|---|---|
| <b>“Ativos”</b>                         | Ativos financeiros e valores mobiliários relacionados ou não, direta ou indiretamente, aos Empreendimentos Imobiliários que integram ou poderão integrar a carteira da Classe, conforme o caso, nos termos definidos no item 6.4 do Anexo.  |
| <b>“Ativos Financeiros de Liquidez”</b> | Ativos financeiros não relacionados a Empreendimentos Imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definidos no item 6.10 do Anexo.   |
| <b>“Auditor Independente”</b>           | Empresa de auditoria independente registrada na CVM contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.   |
| <b>“B3”</b>                             | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.  |
| <b>“BACEN”</b>                          | Banco Central do Brasil.  |
| <b>“Capital Autorizado”</b>             | O capital autorizado para novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pela Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme estabelecido no Anexo da Classe, se aplicável.   |
| <b>“Classe”</b>                         | Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas e, enquanto novas Classes de Cotas não forem criadas por deliberação dos Prestadores de Serviços Essenciais nos termos da regulamentação em vigor, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa. Para fins deste Regulamento, as referências à Classe alcançam todas as suas Subclasses, conforme aplicável. |
| <b>“Código ANBIMA”</b>                  | Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração e Gestão de Recursos de Terceiros.  |
| <b>“Consultor Imobiliário”</b>          | Tem o significado atribuído no item 4.7 do Anexo.   |
| <b>“Cotas”</b>                          | Todas as cotas emitidas pela Classe, quando referidas em conjunto e indistintamente.  |
| <b>“Cotas A”</b>                        | Significam as Cotas da subclasse “A”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Regulamento.   |
| <b>“Cotas B”</b>                        | Significam as Cotas da subclasse “B”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Regulamento.   |
| <b>“Cotista”</b>                        | Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas da Classe.   |
| <b>“Custodiante”</b>                    | <b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços  |

de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| “CVM”                            | Comissão de Valores Mobiliários.  |
| “Data de Início da Classe”       | Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série.   |
| “Demais Prestadores de Serviços” | Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora, em nome da Classe, nos termos da cláusula 4ª do Anexo.  |
| “Dia Útil”                       | Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.  |
| “Empreendimentos Imobiliários”   | Os empreendimentos imobiliários, prontos ou em fase de desenvolvimento, objeto de investimento pela Classe por meio da aquisição de participações em Sociedades Investidas ou, ainda, por meio da aquisição direta de qualquer imóvel, terreno ou direito real sobre bens imóveis relacionados aos empreendimentos imobiliários para posterior alienação, incluindo, mas não se limitando, à aquisição direta ou indireta de unidades autônomas de incorporações imobiliárias, observados, em todos os casos, o disposto na Política de Investimento.             |
| “Empresas Especializadas”        | Tem o significado atribuído no item 4.9 do Anexo.   |
| “Escrivador”                     | <b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título, na qualidade de instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas. |
| “Fundo”                          | <b>FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA</b>   |
| “Gestora”                        | <b>PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , inscrita no CNPJ sob o número 29.608.120/0001-58, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 3º andar, CEP 04543-011, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores   |

|                                     |  |   |
|-------------------------------------|--|---|
|                                     |  | <p>mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 16.326, expedido em 20 de junho de 2018, ou a sua sucessora a qualquer título.</p>   |
| <b>“IGP-M/FGV”</b>                  |  | <p>Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas</p>   |
| <b>“IPCA”</b>                       |  | <p>Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).</p>  |
| <b>“Investidores Autorizados”</b>   |  | <p>Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 e suas alterações.</p>  |
| <b>“Laudo de Avaliação”</b>         |  | <p>Significa o laudo de avaliação dos Empreendimentos Imobiliários elaborado por empresa especializada independente, a ser contratada pela Classe previamente à aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, e que conterà o preço justo de mercado a ser observado pela Classe quando da aquisição.</p>   |
| <b>“Patrimônio Líquido”</b>         |  | <p>Patrimônio líquido da Classe.</p>  |
| <b>“Pessoas Ligadas”</b>            |  | <p>Tem o significado atribuído no item 5.13.2 deste Regulamento.</p>  |
| <b>“Primeira Emissão”</b>           |  | <p>Primeira emissão de Cotas da Classe, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 9.3 do Anexo.</p>   |
| <b>“Política de Investimento”</b>   |  | <p>Política de investimento descrita na cláusula 6ª do Anexo.</p>   |
| <b>“Regulamento”</b>                |  | <p>O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo e os Apêndices das Subclasses.</p>   |
| <b>“Remuneração Adicional Fixa”</b> |  | <p>Tem o significado atribuído no item 5.12 do Anexo.</p>   |
| <b>“Resolução CVM nº 175/22”</b>    |  | <p>Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.</p>   |
| <b>“Sociedades Investidas”</b>      |  | <p>sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas, cujas ações ou quotas, conforme aplicável, tenham sido adquiridas direta ou indiretamente pela Classe nos termos de seu Anexo, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, conforme Resolução CVM nº 175/22, e que terão como objeto social: <b>(a)</b> a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou <b>(b)</b> a participação em Empreendimentos Imobiliários.</p> |
| <b>“Subclasse A”</b>                |  | <p>A subclasse de Cotas A da Classe.</p>  |
| <b>“Subclasse B”</b>                |  | <p>A subclasse de Cotas B da Classe.</p>  |



|                               |  |
|-------------------------------|--|
| “Subclasses”                  | Significa a Subclasse A e a Subclasse B quando mencionadas em conjunto ou indistintamente. |
| “Taxa de Administração”       | Remuneração devida nos termos do item 5.1 do Anexo.  |
| “Taxa Máxima de Distribuição” | Remuneração devida nos termos do item 5.10 do Anexo (se houver).                           |
| “Taxa de Gestão”              | Remuneração devida nos termos do item 5.2 do Anexo.  |
| “Taxa de Performance”         | Remuneração devida nos termos do item 5.7 do Anexo.  |

## 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

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

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

## 3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

3.1 O Fundo terá prazo de duração de 5 (cinco) anos contados da Data de Início da Classe. O prazo de duração poderá ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, mediante proposta da Gestora e aprovação pela Assembleia de Cotistas.

## 4. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

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

4.2 A gestão do Fundo será realizada pela **PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

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

### Obrigações da Administradora

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

- 5.2 Compete à Administradora, observado o disposto no Regulamento:
- (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
  - (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
  - (c) abrir e movimentar contas bancárias;
  - (d) representar a Classe em juízo e fora dele;
  - (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
  - (f) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que compõem o Patrimônio Líquido da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento, do Anexo e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos da Classe que sejam ativos financeiros e/ou valores mobiliários e dos Ativos Financeiros de Liquidez;
  - (g) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
    - (1) não integram o ativo da Administradora;
    - (2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
    - (3) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
    - (4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
    - (5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
    - (6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
  - (h) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- (1) a documentação relativa aos Empreendimentos Imobiliários e às operações do Fundo; e
  - (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, quando for o caso;
- (i) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
  - (j) custear as despesas de propaganda da Classe e, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
  - (k) fiscalizar o andamento dos Empreendimentos Imobiliários que constituem o patrimônio da Classe.

5.3 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita e, na esfera de sua respectiva competência, a Administradora obriga-se a:

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (c) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) o registro de Cotistas;
  - (2) o livro de atas de Assembleias;
  - (3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
  - (4) os pareceres do Auditor Independente; e
  - (5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (d) solicitar a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (e) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

- (f) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (g) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo e da Classe, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- (h) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 17.4 abaixo;
- (i) observar e cumprir as disposições do Regulamento e do Anexo;
- (j) cumprir as deliberações da Assembleia; e
- (k) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

5.4 A Administradora será responsável, com base nas orientações da Gestora, e observadas as recomendações do Consultor Imobiliário, por selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos Empreendimentos Imobiliários que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento.

5.5 A Gestora será responsável **(i)** pela orientação à Administradora acerca dos investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos Empreendimentos Imobiliários, e **(ii)** pelos investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos demais Ativos que não os Empreendimentos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos demais Ativos, e, em qualquer caso, de acordo com a Política de Investimento.

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

#### Obrigações da Gestora

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

5.8 Observadas as disposições e limitações previstas neste Regulamento e no Anexo, na regulamentação e autorregulação aplicáveis, inclusive as disposições

específicas previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, a Gestora detém amplos poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos da Classe, na sua respectiva esfera de atuação, inclusive adquirir os ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe, exceto Empreendimentos Imobiliários, de acordo com o disposto neste Regulamento, no Anexo e na regulamentação em vigor.

5.9 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita e, na esfera de sua respectiva competência, a Gestora obriga-se a:

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (c) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (d) observar e cumprir as disposições do Regulamento e do Anexo;
- (e) cumprir as deliberações da Assembleia;
- (f) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (g) orientar a Administradora na estratégia de investimento e desinvestimento em ativos que sejam Empreendimentos Imobiliários;
- (h) gerir individualmente a carteira dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento, exceto com relação aos Empreendimentos Imobiliários, em que as atribuições da Gestora serão limitadas à orientação à Administradora a respeito do respectivo investimento ou desinvestimento;
- (i) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, exceto Empreendimentos Imobiliários, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (j) monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio da Classe;
- (k) monitorar investimentos realizados pela Classe;

- (l) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos e em Ativos Financeiros de Liquidez e optar **(i)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(ii)** de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (m) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos da Classe, conforme política de voto;
- (n) transferir ao Fundo e à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- (o) desde que limitado ao Capital Autorizado, deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento e no Anexo da Classe, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e
- (p) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas.

## Vedações

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

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

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

- (a) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (c) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(i)** a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário; **(ii)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; **(iii)** a Classe e o representante de cotistas; e **(iv)** a Classe e o empreendedor;
- (d) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (e) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (f) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (g) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

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

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

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

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

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

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

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;
- (c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (d) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e
- (e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

5.13.2 Consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário, desde que



seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos (a) e (b), acima.

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

## Responsabilidades

5.14 A Administradora, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e da cláusula 4ª do Anexo.

5.14.1 Para fins do item 5.14 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas **(i)** na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(ii)** no Regulamento, incluindo o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices, caso aplicável; **(iii)** nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver; e **(iv)** os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do Fundo e da Classe, bem como o fato de que os serviços são prestados em regime de melhores esforços e como obrigação de meio.

5.14.2 A responsabilidade de cada Prestador de Serviços Essenciais perante o Fundo, a Classe e Demais Prestadores de Serviços é individual e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme aferida a partir de suas respectivas obrigações previstas na regulamentação em vigor, neste Regulamento e no Anexo e, ainda, nos demais respectivos contratos de prestação de serviços celebrados junto ao Fundo e/ou à Classe, conforme aplicável. Não haverá, portanto, solidariedade entre os Prestadores de Serviços Essenciais, o Consultor Imobiliário e/ou Demais Prestadores de Serviços eventualmente contratados pelos Prestadores de Serviços Essenciais para a prestação de serviços para a Classe. Cada prestador de serviços do Fundo e/ou da Classe responderá, individualmente, somente por danos diretos e decorrentes de seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à Regulamentação vigente, devidamente comprovados por decisão judicial ou arbitral transitada em julgado.

## 6. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

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

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

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

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

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

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

6.2.3 Aplica-se o disposto no item 6.2.2 (b), acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

6.2.4 No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso,

inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 6.2 acima.

6.2.5 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 6.2 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

6.2.6 Nas hipóteses referidas no item 6.2.2, acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

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

6.3 Enquanto uma nova Gestora não for aprovada pelos Cotistas: **(i)** nenhuma aquisição ou alienação de Ativos ou Ativos Financeiros de Liquidez ou Empreendimentos Imobiliários poderá ser realizada pela Classe, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pela Classe ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e **(ii)** a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez que componham o portfólio da Classe.

6.4 Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

6.5 Caso a Assembleia referida no item 6.2 acima aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

6.5.1 Se **(i)** a Assembleia prevista no item 6.5, acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou **(ii)** tiver decorrido o prazo estabelecido no item 6.2.2, acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

6.6 Se a Assembleia não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação da Classe.

6.7 O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(i)** colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e **(ii)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

6.8 Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre **(i)** a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou **(ii)** a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

6.9 No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação da Classe, a remuneração estipulada no Anexo da Classe, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

6.10 A substituição da Administradora, da Gestora poderá ocorrer com ou sem Justa Causa. Pra fins deste Regulamento, “Justa Causa” se dá pela ocorrência, no contexto das atividades exercidas pelo respectivo Prestador de Serviços Essenciais junto ao Fundo e à Classe, de uma ou mais das seguintes hipóteses, conforme determinado por decisão de tribunal judicial ou arbitral ou por decisão final em processo administrativo no âmbito da CVM: **(i)** comprovada atuação com má-fé, negligência grave ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções nos termos deste Regulamento, incluindo seu Anexo; **(ii)** comprovada violação material no cumprimento de suas obrigações assumidas nos termos da regulamentação emitida pela CVM e da legislação aplicável; **(iii)** comprovada fraude no cumprimento das suas respectivas obrigações no âmbito deste Regulamento, incluindo seu Anexo; e **(iv)** descredenciamento pela CVM como administrador e/ou gestor de carteira de valores mobiliários, conforme aplicável.

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

## 7. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

- (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;
- (b) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e
- (c) auditoria independente.

7.2 A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo e, conforme orientação da Gestora, os seguintes serviços:

- (a) distribuição primária de cotas;
- (b) 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;
- (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (d) formador de mercado para as cotas, observado, se for o caso, o disposto no item 1.1(o), abaixo;
- (e) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (f) custódia de ativos financeiros.

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

7.2.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Empreendimentos Imobiliários, conforme mencionado no

item (c), acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

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

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

7.4 A Gestora poderá contratar, em nome da Classe, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

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

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

7.5 Desde que previsto no Regulamento e/ou no Anexo ou aprovado pela Assembleia, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão contratar, em nome da Classe, outros serviços, além daqueles previstos nos itens 7.1 a 7.4 acima.

## **8. ENCARGOS**

8.1 As despesas a seguir constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou individualmente por uma Classe, conforme aplicável, que podem ser debitadas diretamente do Fundo ou do patrimônio da Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;

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

- (q) a partir de 1º de outubro de 2024 (inclusive), na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração (se houver), na Taxa de Gestão ou na Taxa de Performance, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, montantes devidos aos fundos investidores;
- (r) Taxa Máxima de Distribuição (se houver);
- (s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
- (t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e deste Regulamento;
- (u) despesas com a contratação da Agência Classificadora de Risco, se houver;
- (v) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades de:
  - (1) Consultor Imobiliário, observado o disposto em 5.7 e 5.8 do Anexo da Classe; e
  - (2) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, observado o disposto em 5.13 do Anexo da Classe;
- (w) remuneração devida ao Custodiante;
- (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (y) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe; e
- (z) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

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

8.2 Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.



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

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

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

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

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

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

## **10. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

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

10.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 5.2(g), acima, deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

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

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

## 11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

11.1 Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente **(i)** suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; **(ii)** comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e **(iii)** divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

11.1.1 Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá **(i)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, “a”, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e **(ii)** convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

11.1.2 Se, após a adoção das medidas previstas no item 11.1 acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item 11.1.1 acima será facultativa.

11.1.3 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta cláusula 10, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

11.1.4 Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b), acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 11.1.5 abaixo.

11.1.5 Na Assembleia prevista no item 11.1.1(b) acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22: **(i)** o aporte de recursos, próprios ou de

terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; **(ii)** a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; **(iii)** a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e **(iv)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

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

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

11.2 A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

11.3 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

11.3.1 Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora conforme o item 6.1.1 acima, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

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

## **12. ASSEMBLEIA**

12.1 É de competência privativa da Assembleia:

- (a) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;
- (b) deliberar sobre a substituição da Administradora ou da Gestora, com ou sem Justa Causa;

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

12.1.1 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: **(i)** necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; **(ii)** necessidade de

atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(iii)** redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa Máxima de Distribuição (se houver), da Taxa de Performance ou da remuneração devida ao Consultor Imobiliário (se houver).

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

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

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

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

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

12.3.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 12.17 abaixo. A convocação da Assembleia deverá enumerar expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia.

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

12.4.1 Para efeito do disposto no *caput*, admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de

novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.7.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos no item 12.6, acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 24.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

12.7.4 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 24.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 12.7.1, acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.12.3 É vedado à Administradora:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

12.17.2 Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora com, no mínimo, 1 (um) dia de antecedência da realização da Assembleia.

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

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

12.18.2 Os Cotistas terão, no mínimo, 10 (dez) dias para se manifestar no âmbito da consulta formal.

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

### **13. REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

13.1 Observadas as limitações e requisitos regulamentares, a Assembleia pode eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

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

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

13.1.2 Salvo disposição contrária neste Regulamento, o representante de Cotistas deve ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

13.1.3 A função de representante dos cotistas é indelegável.

13.2 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (a) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:
  - (1) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
  - (2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;

- (3) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- (4) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;
- (5) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (6) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de cotas de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; **(iv)** opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e **(v)** exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

13.3 A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata o item 13.2(b)(6)(iv), acima.

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

13.5 Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item 13.2(b)(6)(iv), acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à referida Resolução.

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

13.6.1 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.

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

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

## 14. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

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

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

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

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

14.4.1 A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: [www.persevera.com.br](http://www.persevera.com.br).

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

## 15. TRIBUTAÇÃO

15.1 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em Empreendimento Imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, a Administradora envidará melhores esforços para que **(i)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(ii)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

15.2 Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que **(i)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(ii)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(iii)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

## **16. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO**

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

16.1.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

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

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

## **17. DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

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

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

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

## **18. FORO**

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

**ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO****FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este Anexo é parte integrante do Regulamento do Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.*

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

**1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE**

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

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

1.3 As Cotas da Classe serão divididas em 2 (duas) Subclasses: (i) as Cotas da Subclasse “A”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Anexo; e (ii) as Cotas da Subclasse “B”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Anexo.

1.3.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, durante o Prazo de Duração, constituir novas Subclasses de Cotas, observados os termos da regulamentação em vigor.

**2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE**

2.1 A Classe terá prazo de duração de 5 (cinco) anos contados da Data de Início da Classe. O Prazo de Duração da Classe poderá ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, mediante proposta da Gestora e aprovação pela Assembleia Especial.

**3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE**

3.1 As Cotas serão destinadas exclusivamente aos Investidores Autorizados.

**4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

*Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome da Classe*

## *Custodiante*

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

## *Escriturador*

4.2 A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

## *Auditor Independente*

4.3 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis da Classe, respeitado o disposto na regulamentação aplicável.

## *Intermediários*

4.4 A Gestora deverá contratar um ou mais intermediários, incluindo, mas não se limitando, a Pessoas Ligadas à Administradora, à Gestora e/ou ao Consultor Imobiliário, para prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira da Classe, observado o disposto no Regulamento, neste Anexo e na regulamentação em vigor.

## *Distribuidores*

4.5 A distribuição pública das Cotas deverá ser realizada por distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável, a serem definidos de comum acordo entre Administradora e Gestora.

## *Formador de mercado*

4.6 Caso aplicável, a Administradora poderá contratar os serviços de um formador de mercado para prestar os serviços de formação de mercado para as Cotas, mediante solicitação da Gestora.

## *Consultor Imobiliário*

4.7 A Classe contratou a **FACTUAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Alameda das Samambaias, nº 2869, loja 12, Riviera de São Lourenço, CEP 11250-003, Bertioga - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 12.949.957/0001-68 (“**Consultor Imobiliário**”).

4.8 O Consultor Imobiliário realizará as seguintes atividades de recomendação, suporte e subsídio às atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de Empreendimentos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a



carteira da Classe, em conformidade com a Política de Investimento, bem como a consultoria imobiliária em relação à administração e gestão imobiliária e operacional dos Empreendimentos Imobiliários (incluindo Sociedades Investidas), nos termos do contrato de prestação de serviços e com as demais disposições contidas na regulamentação em vigor, quais sejam:

- (a) identificar, avaliar, acompanhar e recomendar à Gestora a aquisição e a alienação das participações societárias nos Empreendimentos Imobiliários que serão objeto de investimento pela Classe, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- (b) assessorar a Classe em negociações e questões relativas às atividades inerentes à gestão dos Empreendimentos Imobiliários, como os serviços prestados por Empresas Especializadas na administração imobiliária dos referidos Empreendimentos Imobiliários, incluindo os serviços e/ou prestadores indicados no item 4.9(a) abaixo;
- (c) diretamente ou por meio das Empresas Especializadas, acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Empreendimentos Imobiliários;
- (d) diretamente ou por meio das Empresas Especializadas, discutir propostas de locação dos Empreendimentos Imobiliários com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Empreendimentos Imobiliários;
- (e) assessorar a Gestora e a Administradora em quaisquer negócios imobiliários que venham a ser realizados diretamente pela Classe ou indiretamente por meio de Sociedades Investidas, conforme o caso, incluindo em transações relacionadas **(i)** ao investimento ou desinvestimento, pela Classe, em Empreendimentos Imobiliários, bem como **(ii)** à venda de unidades dos Empreendimentos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, com a subsequente distribuição, quando aplicável, de rendimentos e/ou amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (f) diretamente ou por meio das Empresas Especializadas, submeter à Gestora recomendações para a implementação de: **(i)** benfeitorias visando à manutenção do valor dos Empreendimentos Imobiliários, assim como **(ii)** eventuais reformas, em especial visando a adaptação dos Empreendimentos Imobiliários para outros usos, caso aplicável; e
- (g) apresentar à Gestora todas as propostas de aquisição dos Empreendimentos Imobiliários que receber, para que este possa divulgar fato relevante, contendo, no mínimo, os termos comerciais ofertados para ciência dos Cotistas.

### *Empresas Especializadas*

4.9 A Administradora poderá, conforme orientação da Gestora, contratar Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário (observado o disposto no item 5.13 deste Anexo, e mediante aprovação prévia em Assembleia Especial de Cotistas nos termos do

item 12.1, alínea “1” do Regulamento) e/ou terceiros, em nome da Classe e/ou das Sociedades Investidas, conforme aplicável, para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento (“**Empresas Especializadas**”), cujas atividades incluirão, sem limitação:

- (a) assessoria à Classe em relação à prestação de serviços de administração imobiliária dos Empreendimentos Imobiliários, incluindo a prestação de serviços, de forma direta ou indireta, conforme aplicável, **(i)** de construção dos Empreendimentos Imobiliários direta ou indiretamente investidos pela Classe; **(ii)** gerenciamento das obras dos Empreendimentos Imobiliários direta ou indiretamente investidos pela Classe; **(iii)** de administração das locações ou arrendamentos dos imóveis, caso aplicável; **(iv)** advogados para a instituição do condomínio e outros assuntos inerentes à gestão imobiliária; **(v)** exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita a, direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Anexo e no Regulamento; **(vi)** escritório de arquitetura para elaboração de projetos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários; **(vii)** agências de propaganda e marketing para comercialização dos Empreendimentos Imobiliários; e **(viii)** empresa especializada para gerenciamento contábil, societário e operacional, sem limitação, das Sociedades Investidas;
- (b) acompanhamento e avaliação de oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolvimento de relacionamento com os locatários dos Empreendimentos Imobiliários;
- (c) discussão de propostas de locação dos Empreendimentos Imobiliários com as empresas contratadas para prestação de serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Empreendimentos Imobiliários; e
- (d) submissão à Gestora de recomendações para a implementação de: **(i)** benfeitorias visando à manutenção do valor dos Empreendimentos Imobiliários, assim como **(ii)** eventuais reformas, em especial visando a adaptação dos Empreendimentos Imobiliários para outros usos, caso aplicável.

## **5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO, TAXA DE PERFORMANCE, TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO, TAXA DE CONSULTORIA, REMUNERAÇÃO ADICIONAL FIXA E OUTRAS TAXAS**

### *Taxa de Administração*

- 5.1 Será devida pela Classe à Administradora, uma Taxa de Administração:
- (i)** pela prestação dos serviços de administração fiduciária da Classe, incluindo as

atividades de gestão dos Empreendimentos Imobiliários, bem como de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, correspondente ao percentual descrito na tabela abaixo, ao ano, com mínimo mensal de R\$ 13.700,00 (treze mil e setecentos reais); e **(ii)** pela prestação dos serviços de custódia de Ativos Financeiros, correspondente a 0,03% (zero vírgula zero três por cento) a.a., com mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais); ambas com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre o Patrimônio Líquido, sendo certo que os valores mínimos mensais serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo:

| Patrimônio Líquido da Classe               | Taxa (% a.a.) |
|--|---------------|
| Até R\$ 250.000.000,00                     | 0,12          |
| De R\$ 250.000.000,01 a R\$ 500.000.000,00 | 0,09          |
| Acima de R\$ 500.000.000,00                | 0,06          |

### *Taxa de Gestão*

5.2 Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos da Classe, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Gestão, cujos montantes são estabelecidos nos respectivos Apêndices das Subclasses.

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

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

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

5.6 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem as taxas de administração e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no presente Anexo. Para fins deste item 5.6, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam **(i)** admitidas à negociação em mercado organizado; e **(ii)** emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

### *Taxa de Performance*

5.7 A Classe pagará, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) sobre a valorização do Patrimônio Líquido da Classe que, em cada semestre-civil, exceder 100% (cem por cento) da variação positiva do IPCA, acrescido de 9% (nove por cento) ao ano (respectivamente, “**Benchmark**” e “**Taxa de Performance**”).

5.7.1 Para os fins do cálculo de atualização do Patrimônio Líquido base e distribuições de rendimentos: **(i)** cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas da Classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e **(ii)** cada distribuição de rendimentos/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo da Taxa Performance é o rendimento efetivamente distribuído *ex-performance*.

5.7.2 A Taxa de Performance será paga da seguinte forma: **(i)** o percentual de 25% (vinte e cinco) será atribuído à Gestora; e **(ii)** o percentual de 75% (setenta e cinco) será atribuído ao Consultor Imobiliário.

5.7.3 A Taxa de Performance será provisionada mensalmente e paga semestralmente à Gestora e ao Consultor Imobiliário, nas datas descritas abaixo:

(a) para o 1º (primeiro) semestre, encerrando-se no último Dia Útil de junho de cada ano, o pagamento ocorrerá a partir do 1º (primeiro) Dia Útil até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de julho do mesmo ano; e

(b) para o 2º (segundo) semestre, encerrando-se no último Dia Útil de dezembro de cada ano, o pagamento ocorrerá a partir do 1º (primeiro) Dia Útil até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de janeiro do ano seguinte.

5.7.4 A cobrança da Taxa de Performance também ocorrerá nos seguintes eventos: **(i)** quando de eventual amortização extraordinária de Cotas da Classe; **(ii)** quando da liquidação antecipada da Classe; **(iii)** quando da destituição da Gestora ou do Consultor Imobiliário sem Justa Causa; ou **(iv)** quando da modificação deste Anexo em razão de redução da Taxa de Performance ou modificação da sua forma de cobrança.

#### *Remuneração do Consultor Imobiliário*

5.8 O Consultor Imobiliário fará jus, ainda, a uma taxa de consultoria em valor equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o Patrimônio Líquido da Classe, nos termos do item 5.7.1 acima, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente ao Consultor Imobiliário, nas datas descritas no item 5.7.3 acima (“**Taxa de Consultoria**”).

5.8.1 Quando da aquisição pela Classe ou pelas Sociedades Investidas de imóvel ou terreno relacionado aos Empreendimentos Imobiliários, ou da venda de unidades autônomas decorrentes dos Empreendimentos Imobiliários, cujas negociações para aquisição e/ou venda tenham sido intermediadas exclusivamente pelo Consultor Imobiliário e/ou Pessoas Ligadas, estes farão jus a uma remuneração adicional fixa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da referida aquisição e/ou venda, a título de corretagem (“**Remuneração Adicional Fixa**”), a qual poderá ser paga **(i)** pela parte alienante do imóvel ou terreno relacionado aos Empreendimentos Imobiliários; ou **(ii)** pela Classe ou pelas Sociedades Investidas ou incorporadoras dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, em razão da venda de unidades autônomas decorrentes dos respectivos Empreendimentos Imobiliários.

5.8.2 Em relação ao item 5.8.1 acima, caso as referidas negociações de aquisição e/ou venda sejam intermediadas por quaisquer terceiros, em conjunto ou não com o Consultor Imobiliário e/ou Pessoas Ligadas, ou caso os Empreendimentos Imobiliários já sejam investidos e/ou de propriedade do Consultor Imobiliário ou de Pessoas Ligadas antes da sua aquisição pela Classe, o Consultor Imobiliário ou a respectiva Pessoa Ligada, conforme o caso, não fará jus ao recebimento da Remuneração Adicional Fixa sobre tal aquisição e/ou venda.

5.8.3 Ainda em relação ao item 5.8.1 acima, cabe ressaltar que a intermediação das negociações para aquisição e/ou venda de Empreendimentos Imobiliários não é exclusividade do Consultor Imobiliário e/ou Pessoas Ligadas, de modo que a Classe poderá adquirir Empreendimentos Imobiliários com a intermediação de terceiros.

5.9 No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora: **(i)** os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e **(ii)** conforme aplicável, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe.

5.9.1 Na hipótese de destituição da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário sem Justa Causa nos primeiros 2 (dois) anos de funcionamento da Classe, o prestador destituído sem Justa Causa receberá uma remuneração de descontinuidade em montante equivalente a 12 (doze) meses da sua remuneração (ou seja, equivalente à média dos últimos 12 (doze) meses de pagamento da Taxa de Gestão ou da Taxa de Consultoria, conforme o caso, ou período disponível (caso seja menor), multiplicada por 12 (doze) vezes), observado que após decorrido 2 (dois) anos do prazo de duração da Classe, não haverá incidência de qualquer remuneração de descontinuidade (“**Remuneração de Descontinuidade**”).

5.10 Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

5.11 A Classe não terá taxa de saída.

#### *Remuneração das Empresas Especializadas*

5.12 Caso a Classe e/ou as Sociedades Investidas, conforme o caso, contratem Empresas Especializadas que sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, a respectiva remuneração das Empresas Especializadas será limitada ao montante máximo de 1% (um por cento) do valor geral de vendas (VGV) do respectivo Empreendimento Imobiliário para o qual tais Empresas Especializadas que sejam Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário prestem serviços, sendo que a respectiva remuneração será paga direta ou indiretamente pela Classe, conforme o caso.

## **6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

6.1 A Classe tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento definida abaixo, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido primordialmente em **(i)** Empreendimentos Imobiliários, diretamente ou, no caso de Empreendimentos Imobiliários em fase de desenvolvimento, indiretamente por meio de Sociedades Investidas, e **(ii)** Ativos financeiros e valores mobiliários relacionados ou não, direta ou indiretamente, aos Empreendimentos Imobiliários, objetivando, fundamentalmente, a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Empreendimentos Imobiliários e Ativos, a partir da realização de desinvestimento dos referidos Ativos, observado, em todos os casos, a política de investimento aqui disposta (“**Política de Investimento**”).

6.1.1 A cada nova emissão, a Administradora e a Gestora poderão indicar uma meta de rentabilidade a ser perseguida, a qual não representará e nem deverá ser considerada como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

6.2 A Classe deverá observar os seguintes requisitos quando da realização de investimentos em Empreendimentos Imobiliários, seja direta ou indiretamente por meio de Sociedades Investidas: **(i)** serem localizados no estado de São Paulo, preponderantemente na região da Riviera de São Lourenço, na cidade de Bertioga, e ainda na Cidade de São Paulo e na região Nordeste do Brasil; **(ii)** serem destinados para

fins preferencialmente residenciais, podendo, ainda, explorar atividades hoteleiras ou comerciais; e **(iii)** o preço de aquisição de qualquer Empreendimento Imobiliário que apresente um potencial conflito de interesses, nos termos do capítulo 7 deste Anexo, deve corresponder à precificação prevista em Laudo de Avaliação do respectivo Empreendimento Imobiliário, sendo admitido, contudo, que os Cotistas reunidos na Assembleia de Cotistas que deliberar sobre tais aquisições dos Empreendimentos Imobiliários em situação de potencial conflito de interesses nos termos do item 7.1 e seguintes deste Anexo, aprovelem que o valor máximo de aquisição do Empreendimento Imobiliário supere o valor indicado no respectivo Laudo de Avaliação.

6.3 Para a aquisição e manutenção de participações nas Sociedades Investidas por ocasião do investimento, pela Classe, em Empreendimentos Imobiliários, a Classe deverá observar os seguintes requisitos: **(i)** caso destinadas a investimento direto pela Classe, serem sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; **(ii)** caso destinadas a investimento indireto pela Classe, serem sociedades por ações de capital fechado, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; e **(iii)** ter como objeto social o investimento (a) em outras Sociedades Investidas; e/ou (b) em Empreendimentos Imobiliários.

6.4 A Classe também poderá adquirir os seguintes tipos de Ativos:

- (i) ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (ii) bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (iii) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (iv) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

- (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliários;
- (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (vii) letras hipotecárias;
- (viii) letras de crédito imobiliário; e
- (ix) letras imobiliárias garantidas.

6.5 Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente Política de Investimentos, a Classe poderá deter Empreendimentos Imobiliários não performados, bem como quaisquer direitos reais sobre Empreendimentos Imobiliários, observados os requisitos dos Empreendimentos Imobiliários, bem como imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

6.6 Os Empreendimentos Imobiliários, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22 e as limitações regulamentares.

6.7 A Administradora realizará os investimentos da Classe conforme as orientações da Gestora, e observadas as recomendações do Consultor Imobiliário, sem compromisso formal de concentração em nenhum Empreendimento Imobiliário e/ou Sociedade Investida específica, observado o disposto nesta Política de Investimento, sendo que tais operações poderão envolver o investimento pela Classe em Empreendimentos Imobiliários, Sociedades Investidas, Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez em situação de potencial conflito de interesses, observada a necessidade de aprovação prévia e expressa da Assembleia Especial de Cotistas convocada especificamente para este fim, que estará sujeita ao quórum previsto no item 12.10 do Regulamento.

6.7.1 As aquisições de Empreendimentos Imobiliários e/ou Sociedades Investidas e/ou opções de compra desses ativos a serem realizadas pela Classe serão amparadas por Laudo de Avaliação dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, a ser elaborado por empresas avaliadoras independentes a serem contratadas pela Administradora, o qual deverá ser apresentado até a data de aquisição de cada Empreendimento Imobiliário (incluindo Sociedade Investida) e/ou opção de compra, conforme o caso. Para os fins desta cláusula, considera-se “data de aquisição” como a data do efetivo fechamento da transação e



incorporação definitiva do Empreendimento Imobiliário (ou Sociedade Investida) ao patrimônio da Classe.

6.8 Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, esta deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 175/22, devendo a Administradora e a Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

6.8.1 Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item acima não se aplicam aos investimentos previstos nos subitens 6.4(iv), 6.4(v) e 6.4(vi), acima.

6.9 Os recursos da Classe serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos. A cada nova emissão, a Administradora e a Gestora poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

6.10 Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que não estiver aplicada em Empreendimentos Imobiliários e/ou Ativos, deve ser aplicada nos seguintes ativos (“**Ativos Financeiros de Liquidez**”):

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

6.10.1 A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

6.11 A Classe poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Administradora, à Gestora e/ou ao Consultor Imobiliário, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, conforme aplicável a cada modalidade de Ativo, nos termos da regulamentação aplicável.

6.12 O objeto da Classe e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido no item 12 do Regulamento.

6.13 A Administradora e a Gestora poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, desde que em observância a este Anexo e à legislação aplicável:

- (i) observadas as demais disposições do presente Anexo, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os Demais Prestadores de Serviços do Fundo e da Classe;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira da Classe, para quaisquer terceiros;
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para a Classe;
- (iv) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, em nome da Classe, bem como utilizar ativos da carteira da Classe na prestação de garantias reais, relativamente a operações relacionadas à carteira da Classe, nos termos da regulamentação em vigor;
- (v) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (vi) realizar operações classificadas como “*day trade*”, exclusivamente para negociação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e/ou de Certificados de Recebíveis Imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

6.14 Caberá à Administradora, conforme as orientações da Gestora, e observadas as recomendações do Consultor Imobiliário em relação aos Empreendimentos Imobiliários, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento no que se refere à gestão dos Empreendimentos Imobiliários, desde que respeitadas as disposições deste Anexo, do Regulamento e da legislação aplicável. Relativamente aos Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez, caberá a Gestora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, a seu exclusivo critério.

6.15 A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas da Classe para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Anexo, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM nº

175/22, observado que estes poderão ser majorados enquanto o público-alvo da Classe for destinado aos Investidores Autorizados.

6.15.1 Caso a Classe não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia, sendo que, caso a Assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma do subitem 6.15.2, abaixo.

6.15.2 Caso a Gestora e a Administradora não encontrem Ativos para investimento pela Classe, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deverá informar à Administradora a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

6.16 Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista neste Anexo, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme descritos na cláusula 7ª do presente Anexo.

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

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

6.19 Conforme previsto nas “Regras e Procedimentos para o Exercício de Direito de Voto em Assembleias nº 02”, integrantes das diretrizes do Código ANBIMA, **A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS**

**PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

6.19.1 A política de exercício de direito de voto da Gestora está disponível na página da Gestora na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: [www.persevera.com.br](http://www.persevera.com.br).

**7. SITUAÇÕES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES**

7.1 Observado o quanto disposto neste Anexo e na regulamentação aplicável, os recursos decorrentes da Primeira Emissão de Cotas da Classe, bem como de outras Ofertas subsequentes, serão destinados à aquisição, parcial ou integral, direta ou indiretamente por meio das Sociedades Investidas, e/ou do exercício de opções de compra, conforme aplicável, de Empreendimentos Imobiliários que, na data da respectiva aquisição, **(i)** poderão ser de propriedade do Consultor Imobiliário e/ou das Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, e/ou dos quais o Consultor Imobiliário e/ou tais Pessoas Ligadas também participem dos respectivos resultados, inclusive na condição de sócios da respectiva Sociedade Investida, e **(ii)** o Consultor Imobiliário atue, de forma autônoma e segregada das suas atividades no âmbito da Classe, como incorporador, conforme contratado diretamente pelas Sociedades Investidas para tal finalidade. Assim, a aquisição e/ou a outorga de opções de compra à Classe dos Empreendimentos Imobiliários nas situações descritas acima deverá ser aprovada no âmbito de Assembleia convocada especificamente para tal fim, observadas as disposições da Resolução CVM nº 175/22, deste Anexo e do Regulamento, por se tratar de situações de potencial conflito de interesses.

7.1.1 Adicionalmente ao quanto disposto no item 6.11 deste Anexo, a Classe poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

7.1.2 Para viabilizar o exercício do direito de voto nas Assembleias referidas nos itens anteriores, os Cotistas poderão: **(i)** encaminhar à Administradora sua manifestação de voto no âmbito da Assembleia, observadas as disposições da Resolução CVM nº 175/22, deste Anexo e do Regulamento, ou **(ii)** outorgar procuração a terceiros, conforme indicado no prospecto público de distribuição das Cotas sujeitas à respectiva Oferta, contendo sua orientação de voto, seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às transações constantes da ordem do dia, conforme as condições estabelecidas na regulamentação aplicável, observado ainda que tal procuração será (a) de outorga facultativa; (b) outorgada sob a condição suspensiva de o outorgante efetivamente se tornar Cotista da Classe, por meio da integralização de suas Cotas subscritas; e (c) revogável unilateralmente, a qualquer momento, até o início da

referida Assembleia de deliberação de conflito de interesses, conforme os procedimentos para revogação descritos na própria procuração.

7.1.3 Não será considerada situação de potencial conflito de interesses o coinvestimento realizado, direta ou indiretamente, em Empreendimentos Imobiliários de forma conjunta e simultânea entre a Classe ou as Sociedades Investidas e o Consultor Imobiliário e/ou quaisquer de suas Pessoas Ligadas, dispensada nessa hipótese, portanto, a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas.

## **8. FATORES DE RISCO**

8.1 O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados nesta cláusula 7. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos, dos Empreendimentos Imobiliários e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

8.1.1 Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.

8.2 *Ausência de garantia das Cotas (materialidade: maior).* As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

8.3 *Patrimônio Líquido negativo (materialidade: maior).* As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

8.4 *Troca de informações (materialidade: média).* Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco

venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

8.5 *Interrupção da prestação de serviços (materialidade: média).* O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

8.6 *Liquidação da Classe (materialidade: média).* Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no presente Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos da Classe, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

8.7 *Operações com derivativos (materialidade: menor).* A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

8.8 *Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização (materialidade: maior).* 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 operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe. 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 da Classe.

8.9 *Risco de Crédito (materialidade: maior)*. Os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos por eventuais locatários ou adquirentes dos Empreendimentos Imobiliários e/ou outros Ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Empreendimentos Imobiliários e/ou Ativos. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Empreendimentos Imobiliários, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

8.10 *Riscos de Liquidez (materialidade: maior)*. Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

8.11 *Risco da Classe ser genérica (materialidade: maior)*. A Classe, na data de constituição do Fundo, não possui uma Sociedade Investida e/ou um Empreendimento Imobiliário específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Sociedades Investidas e/ou Empreendimentos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos da Classe. Dessa forma, poderão não ser encontrados Empreendimentos Imobiliários e/ou outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

8.12 *Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Cotistas (materialidade: maior)*. É possível que a Classe não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos por eventuais sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

8.13 *Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão da Classe (materialidade: maior)*. Caso não sejam subscritas todas as Cotas da Primeira Emissão da Classe, a Administradora ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pela Classe na referida emissão e os rendimentos

líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

8.14 *Risco tributário (materialidade: maior)*. A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pela Classe, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção da Classe sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

8.15 *Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação (materialidade: maior)*. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

8.16 *Risco de Desenquadramento para Fins Tributários (materialidade: maior)*. Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e no Regulamento e neste Anexo; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

8.17 *Risco de concentração da carteira da Classe (materialidade: média)*. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Empreendimentos Imobiliários e/ou outros Ativos que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir



que a Classe possa adquirir outros Empreendimentos Imobiliários e/ou Ativos. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Empreendimentos Imobiliários pela Classe, inicialmente a Classe irá adquirir um número limitado de Empreendimentos Imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou, conforme o caso, locação dos referidos Empreendimentos Imobiliários, considerando ainda que não há garantia de que todos os Empreendimentos Imobiliários a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados.

8.18 *Riscos jurídicos (materialidade: média)*. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

8.19 *Risco de desapropriação (materialidade: menor)*. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) relacionado(s) ao(s) Empreendimento(s) Imobiliário(s) investidos pela Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

8.20 *Risco de sinistro (materialidade: menor)*. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

8.21 *Riscos de despesas extraordinárias (materialidade: menor)*. A Classe, na qualidade de proprietário dos Empreendimentos Imobiliários, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas da Classe.

8.22 *Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas (materialidade: menor)*. Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar.

O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Empreendimentos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe, consequentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe. O valor dos imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Empreendimentos Imobiliários e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

8.23 *Riscos relativos à aquisição dos Empreendimentos Imobiliários (materialidade: menor)* – Os Empreendimentos Imobiliários poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pela Classe seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome da Classe, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe.

8.24 *Propriedade das Cotas e não dos imóveis (materialidade: menor)*. Apesar de a Carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

8.25 *Risco em Função da Dispensa de Registro (materialidade: menor)*. As ofertas da Classe poderão ser submetidas ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de forma que as informações prestadas pela Classe e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

8.26 *Risco de potencial conflito de interesse (materialidade: maior)*. Não obstante o quanto disposto no Capítulo 7 deste Anexo, os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e o Consultor Imobiliário, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe e entre a Classe e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia, nos termos do art. 12, inciso IV, e do art. 31, ambos do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175/22. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. São situações de potencial conflito de interesses entre a Classe e as partes acima dispostas, por exemplo: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de Pessoas Ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe, tendo como contraparte a

Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário ou Pessoas Ligadas; **(iii)** a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de Pessoas Ligadas, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pela Classe, de Pessoas Ligadas à Administradora, à Gestora e, sobretudo, ao Consultor Imobiliário para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175/22, exceto o de primeira distribuição de Cotas da Classe; e **(v)** a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175/22. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

8.27 *Risco de conflitos de interesses específicos à estrutura do Fundo (materialidade: maior).* Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, em especial **(i)** a aquisição e/ou o exercício de opções de compra, conforme aplicável, parcial ou integral, direta ou indiretamente por meio das Sociedades Investidas, de Empreendimentos Imobiliários, assim entendidos como aqueles que, na data da respectiva aquisição, (a) sejam de propriedade do Consultor Imobiliário e/ou das Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, e/ou dos quais o Consultor Imobiliário e/ou tais Pessoas Ligadas também participem dos respectivos resultados, inclusive na condição de sócios da respectiva Sociedade Investida, e/ou (b) o Consultor Imobiliário atue, de forma autônoma e segregada das suas atividades no âmbito da Classe, como incorporador, conforme contratado diretamente pelas Sociedades Investidas para tal finalidade; **(ii)** a contratação de Pessoa(s) Ligada(s) ao Consultor Imobiliário na qualidade de Empresas Especializadas, conforme definido no item 4.9 deste Anexo; e **(iii)** a estrutura de remuneração do Consultor Imobiliário descrita no item 5.8 deste Anexo, em especial, a possibilidade de o Consultor Imobiliário e/ou Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário serem remuneradas através de uma Remuneração Adicional Fixa pelas operações descritas no item 5.8.1. deste Anexo que venham a ser intermediadas exclusivamente pelo Consultor Imobiliário e/ou pelas referidas Pessoas Ligadas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Especial de Cotistas convocada especificamente para dirimir os referidos conflitos de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

Dessa forma, caso venha a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Cotistas específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos no item 12 do Regulamento, estes poderão ser implantados.

Quando da realização da Assembleia Especial de Cotistas, convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, os investidores que efetivamente integralizarem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação às deliberações colocadas em pauta no âmbito da referida Assembleia Especial de Cotistas. Para viabilizar o exercício do direito de voto, os investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, outorgar poderes

específicos para as pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da referida Assembleia Especial de Cotistas, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação às transações constantes da ordem do dia, observado ainda que tal procuração será **(i)** de outorga facultativa; **(ii)** outorgada sob a condição suspensiva de o outorgante efetivamente se tornar Cotista da Classe, por meio da integralização de suas Cotas subscritas; e **(iii)** revogável unilateralmente, a qualquer momento, até o início da referida Assembleia Especial de Cotistas, conforme os procedimentos para revogação descritos na própria procuração.

8.28 *Risco de não aprovação de conflito de interesses (materialidade: maior).* Caso as matérias referidas no item 8.27 acima não sejam aprovadas na referida Assembleia Especial de Cotistas para dirimir tais conflitos de interesses, **(i)** os recursos integralizados pelos Cotistas no âmbito da Oferta poderão ser aplicados pela Classe em Empreendimentos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros de Liquidez que não representem qualquer conflito de interesses, desde que observada a Política de Investimento da Classe, sendo que a Classe poderá não encontrar outro ativo viável no mercado com condições comerciais atrativas à Classe, o que poderá prejudicar a rentabilidade da Classe; e **(ii)** a Classe se verá obrigada a contratar outros prestadores de serviços que não sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, prejudicando a estratégia holística estruturada para o Fundo, o que pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O nome do Fundo e os Empreendimentos Imobiliários, ainda que não taxativos, têm estreita relação com a reputação e a expertise do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas. Outro consultor imobiliário e empresas especializadas eventualmente contratados pela Classe poderão não ter a mesma reputação do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, bem como não oferecer os mesmos serviços e/ou o mesmo padrão de qualidade esperados do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, podendo resultar em perdas de oportunidades decorrentes da ausência do pacote de serviços e o padrão de qualidade oferecidos pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, afetando a rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, se não aprovada a aquisição dos Empreendimentos Imobiliários em conflito, a Administradora, em comum acordo com o Consultor Imobiliário e a Gestora, poderá convocar nova Assembleia para deliberar acerca da eventual liquidação antecipada da Classe e, conseqüentemente, do Fundo, sendo que, se aprovada, os recursos integralizados pelos Cotistas serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da referida liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, nos termos do Regulamento, que poderá afetar negativamente os Cotistas.

8.29 *Risco de Substituição do Consultor Imobiliário (materialidade: maior).* A substituição do Consultor Imobiliário e pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pela Classe dependem do Consultor Imobiliário e de sua equipe, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos, bem como a supervisão da prestação de serviço realizada

pelas Empresas Especializadas que sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, caso aprovada a contratação em sede de Assembleia Especial de Cotistas. A substituição do Consultor Imobiliário pode fazer com que o novo consultor imobiliário adote políticas e/ou critérios distintos relativos aos Empreendimentos Imobiliários que compõem a carteira da Classe, de modo que poderá ocorrer oscilações no valor de mercado das Cotas. Ainda, a rescisão do contrato de consultoria firmado entre a Classe e o Consultor Imobiliário sem Justa Causa ensejará o pagamento, pela Classe, da Remuneração de Descontinuidade, implicando redução de caixa, podendo impactar adversamente a rentabilidade das Cotas da Classe.

8.30 *Risco de Substituição das Empresas Especializadas que sejam Pessoas Ligadas (materialidade: maior).* A substituição das Empresas Especializadas que sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, caso aprovada a contratação em sede de Assembleia Especial de Cotistas, pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O nome do Fundo e os Empreendimentos Imobiliários, ainda que não taxativos, têm estreita relação com a reputação e a expertise das Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário. Outras empresas especializadas eventualmente contratadas pela Classe poderão não ter a mesma reputação das Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário, bem como não oferecer os mesmos serviços e/ou o mesmo padrão de qualidade esperados das Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário, podendo resultar em perdas de oportunidades decorrentes da ausência do pacote de serviços e o padrão de qualidade oferecidos pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, afetando a rentabilidade da Classe.

8.31 *Risco de Imagem e Reputacional do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas (materialidade: maior).* Os Empreendimentos Imobiliários caracterizam-se por determinados padrões e contam com serviços estabelecidos e selecionados pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas (sujeita às aprovações em Assembleia Especial de Cotistas). Nesse sentido, as atividades a serem desenvolvidas pela Classe são diretamente relacionadas ao conceito desenvolvido e praticado pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas. Nesse sentido, caso a Classe não conte com os serviços de consultoria imobiliária e/ou os demais serviços oferecidos por Empresas Especializadas prestados pelas Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário, poderá haver perdas de oportunidades decorrentes da ausência do pacote de serviços e o padrão de qualidade oferecidos pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, afetando a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, o resultado da Classe pode ser comprometido por qualquer situação que venha a comprometer a imagem e/ou a reputação do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, que poderá comprometer a imagem da Classe e, conseqüentemente, do Fundo, acarretando perdas para a Classe e para os Cotistas. A Classe poderá não encontrar outros prestadores de serviço com a mesma expertise e/ou reputação do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, de forma que o valor das Cotas da Classe poderá sofrer impacto negativo, o que afetará a rentabilidade dos Cotistas.

8.32 *Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e a Classe (materialidade: maior).* O Consultor Imobiliário e as Empresas Especializadas poderão

ser sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não é possível assegurar que a contratação do Consultor Imobiliário e das referidas Empresas Especializadas pela Classe, se aprovada em Assembleia Especial de Cotistas, não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. Não há garantia de que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do Consultor Imobiliário e de tais Empresas Especializadas, podendo o exercício das funções por cada parte não ter a objetividade e a imparcialidade esperadas, o que poderá causar efeitos adversos à Classe e à sua carteira, ou à decisão de investimento pelo investidor. Pode ser do melhor interesse da Classe o investimento em Empreendimentos Imobiliários detidos ou dos quais o Consultor Imobiliário e/ou tais Empresas Especializadas participem dos respectivos resultados. O investimento em Empreendimentos Imobiliários nestas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses e dependeria de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial de Cotistas convocada para tal fim, o que pode demandar tempo e afetar a capacidade da Classe de realizar os respectivos investimentos. Caso o investimento nessas condições seja aprovado em Assembleia Especial de Cotistas, o Consultor Imobiliário e essas Empresas Especializadas podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses investimentos e às consequências à Classe, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente a Classe e o retorno para os Cotistas.

## **9. COTAS**

### Características gerais das Cotas

9.1 As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada Subclasse de Cotas previstas nos Apêndices a este Anexo. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas da Classe.

9.1.1 A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da cláusula 10 da parte geral do Regulamento.

9.1.2 O valor de cada Subclasse de Cotas resulta da divisão do valor do patrimônio líquido atribuído à respectiva Subclasse pelo número de Cotas da mesma Subclasse.

## Emissão das Cotas

9.2 As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos nesta cláusula 9 deste Anexo.

9.3 A Administradora, com vistas à constituição da Classe, fará a Primeira Emissão, para oferta pública, de até 100.000 (cem mil) Cotas, pelo preço de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única e em vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou de Cotas B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas A e/ou de Cotas B, a ser definida no âmbito da Oferta, todas com as condições de integralização definidas no respectivo Boletim de Subscrição.

9.4 A Primeira Emissão de Cotas será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático.

9.5 Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 50.000 (cinquenta mil) Cotas da Primeira Emissão, no montante de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

9.6 A quantidade de Cotas A e de Cotas B da Primeira Emissão inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão. Tais cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser contatado no decorrer da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão.

9.7 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, a Gestora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

9.8 Para fins do disposto neste Anexo, o Capital Autorizado para novas emissões de Cotas da Classe (independentemente da Subclasse) é limitado ao montante máximo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar o volume captado com a Primeira Emissão de Cotas.

9.9 A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas nesta cláusula 9, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de

subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

9.10 O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

9.11 Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 9.9 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas já emitidas; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou, ainda, **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Administradora e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação da Gestora.

9.12 Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto ao Escriturador e/ou à B3, conforme o caso, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

9.13 No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, desde que estas sejam da mesma Subclasse na qual os referidos Cotistas participem, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se, conforme aplicável, os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

9.14 Não haverá limites máximos de investimento na Classe, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, ficando desde já ressalvado o disposto na Cláusula 15 do Regulamento.



## Distribuição das Cotas

9.15 As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a Administradora e a Gestora, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

9.16 A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

9.17 Será permitida a subscrição parcial das Cotas da Classe a cada emissão. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial da Classe, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, a Administradora deverá:

- (i) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos da Classe; e
- (ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação da Classe, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

9.18 Nas ofertas em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou
- (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante.

9.19 Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da oferta anterior.

## Subscrição e integralização das Cotas

9.20 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar **(i)** o boletim de subscrição; e **(ii)** o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor Autorizado.

9.20.1 As Cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas nos termos e no prazo estabelecidos no boletim de subscrição, e em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.

9.21 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

9.22 É admitida a subscrição por um mesmo Cotista de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

9.23 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador ou o distribuidor “por conta e ordem”, conforme o caso, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros da Classe e/ou do Fundo. Adicionalmente, caso existam custodiadas eletronicamente no Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, nos termos do item 9.24 abaixo, será expedido extrato em nome do Cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cota.

### Negociação das Cotas

9.24 As Cotas poderão, à exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, ser depositadas para negociação em mercado organizado exclusivamente por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

9.24.1 Caso as Cotas sejam depositadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas são Investidores Autorizados, bem como o atendimento às demais formalidades previstas neste Anexo, no Regulamento e na regulamentação aplicável.

9.25 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

9.26 As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

9.27 Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

## **10. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

10.1 Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, se houver, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

10.1.1 Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3, caso aplicável, seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

10.2 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 10.1, acima, a Gestora poderá decidir ou recomendar, conforme o caso pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos, dos Ativos Financeiros e Empreendimentos Imobiliários da carteira da Classe, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

10.2.1 O percentual mínimo a que se refere o item 10.1, acima será observado apenas semestralmente, sendo que eventuais adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

10.3 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 10.1, acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 9.12, acima.

10.4 Para fins de apuração de resultados, a Classe manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

10.5 A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pela Classe.

10.6 Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Anexo, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Empreendimentos Imobiliários.

## **11. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

11.1 Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas previstas na cláusula 11 da parte geral do Regulamento.

## **12. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE**

12.1 A Classe será liquidada por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim ou conforme demais hipóteses previstas neste Anexo e no Regulamento.

12.2 A Assembleia que determinar a liquidação da Classe deve deliberar, no mínimo, sobre:

- (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Anexo e no Regulamento; e
- (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contactados quando da convocação da Assembleia.

12.2.1 Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

12.3 Nas hipóteses de liquidação da Classe, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pela Classe.

12.3.1 O resgate integral das Cotas deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada. Na hipótese de liquidação da Classe por deliberação da Assembleia, esta poderá definir seu prazo de conclusão.

12.4 A liquidação da Classe e o consequente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, após a alienação da totalidade dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe.

12.4.1 Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos da Classe pelo número das Cotas emitidas pela Classe.

12.5 Caso não seja possível a liquidação da Classe com a adoção dos procedimentos previstos no item 12.4, acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos da Classe, fora do ambiente de negociação da

B3, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 12.4.1, acima.

12.5.1 A Administradora deverá convocar a Assembleia para deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos Ativos da Classe.

12.6 Na hipótese da Assembleia referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os Ativos da Classe serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo e no Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

12.7 A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

12.8 O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira da Classe, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

12.9 No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175/22, a Administradora **(i)** fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e **(ii)** verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

12.10 Nas hipóteses de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

12.11 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

12.12 Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe e, conseqüentemente, do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (a) ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso; e
- (b) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas.

## **13. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS**

13.1 A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas, e será realizada nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

## APÊNDICE A

**APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE A DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.*

1. As Cotas da Subclasse A da Classe Única de Cotas do FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (para fins deste Apêndice, denominada apenas como “Subclasse”) terão as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas no Anexo da Classe (“Cotas A”):
  - 1.1 Público-Alvo das Cotas A: Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 e suas alterações;
  - 1.2 Taxa de Gestão Específica das Cotas A: Nos termos do artigo 5.2 do Anexo, pela prestação dos serviços de gestão de Ativos da Classe, a Subclasse pagará à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe atribuível à Subclasse, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
  - 1.3 Investimento mínimo por investidor: o valor mínimo de subscrição inicial de Cotas A por investidor no âmbito de qualquer emissão será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
  - 1.4 Primeira Emissão de Cotas A: A primeira emissão de Cotas A terá as características descritas nos documentos da Oferta e no Suplemento A anexo a este Apêndice.
  - 1.5 Demais características das Cotas A: observado o quanto disposto neste Apêndice A, as Cotas A terão as características descritas no Anexo da Classe.

**SUPLEMENTO A****SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.*

**1.** A 1ª (primeira) emissão das Cotas da Subclasse A da Classe Única de Cotas do FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (para fins deste Apêndice, denominada apenas como “Subclasse”) terão as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas nos respectivos documentos da oferta pública de distribuição das Cotas da Subclasse A (“Cotas A”):

- 1.1 Número da Emissão: 1ª (primeira) emissão;
- 1.2 Tipo da Oferta: Oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.
- 1.3 Distribuidor: Banco Daycoval S.A.
- 1.4 Público-Alvo: investidores qualificados, nos termos da regulamentação vigente.
- 1.5 Quantidade de Cotas: serão emitidas até 100.000 (cem mil) Cotas, em série única e em vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou de Cotas B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas A e/ou de Cotas B, a ser definida no âmbito da Oferta.
- 1.6 Preço de Emissão: o preço unitário de emissão das Cotas A será de R\$ 1.000,00 (mil reais).
- 1.7 Montante Inicial da Oferta: observada a emissão de Cotas em vasos comunicantes, o montante total será de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
- 1.8 Investimento Mínimo por Investidor: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
- 1.9 Montante Mínimo da Oferta: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo global de 50.000 (cinquenta mil) Cotas, equivalente ao montante de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
- 1.10 Lote Adicional: o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nos termos do art. 50 da Resolução CVM 160.



- 1.11 Período de Colocação: O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos da Resolução CVM 160. Nos termos da referida resolução, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.
- 1.1 Procedimento para Subscrição: As Cotas serão subscritas por meio da assinatura **(i)** do boletim de subscrição; e **(ii)** do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor Autorizado.
- 1.2 Procedimento para Integralização: As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização (conforme abaixo indicado), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(i)** da data de atingimento do Montante Mínimo da Oferta, conforme notificado pela Administradora através do endereço eletrônico indicado pelos Cotistas nos respectivos boletins de subscrição das Cotas, em relação às subscrições de Cotas realizadas até a referida data, ou **(ii)** da data de assinatura dos respectivos boletins de subscrição das Cotas, para subscrições de Cotas que ocorram após o atingimento do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas devem ser integralizadas por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.
- 1.12 Preço de Integralização: as Cotas serão integralizadas da seguinte forma: **(i)** na data da primeira integralização de Cotas, pelo Preço de Emissão; e **(ii)** a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, ao maior valor entre (a) o Preço de Emissão; e (b) o valor patrimonial das Cotas da Classe no Dia Útil imediatamente anterior à data da respectiva subscrição, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido da Classe e a quantidade de Cotas até então integralizadas, conforme calculado e divulgado pela Administradora.
- 1.13 Características adicionais: as demais características da Oferta das Cotas A estarão previstas nos documentos da Oferta.

## APÊNDICE B

**APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE B DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.*

**1.** As Cotas da Subclasse B da Classe Única de Cotas do FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (para fins deste Apêndice, denominada apenas como “**Subclasse**”) terão as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas no Anexo da Classe (“**Cotas B**”):

- 1.1 Público-Alvo das Cotas B: Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 e suas alterações;
- 1.2 Taxa de Gestão Específica das Cotas B: Nos termos do artigo 5.2 do Anexo, pela prestação dos serviços de gestão de Ativos da Classe, a Subclasse pagará à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe atribuível à Subclasse, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- 1.3 Investimento mínimo por investidor: o valor mínimo de subscrição inicial de Cotas B por investidor no âmbito de qualquer emissão será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
- 1.4 Primeira Emissão de Cotas B: A primeira emissão de Cotas B terá as características descritas nos documentos da Oferta e no Suplemento B anexo a este Apêndice.
- 1.5 Demais características das Cotas B: observado o quanto disposto neste Apêndice B, as Cotas B terão as características descritas no Anexo da Classe.

**SUPLEMENTO B****SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE B DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.*

**1.** A 1ª (primeira) emissão das Cotas da Subclasse B da Classe Única de Cotas do FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (para fins deste Apêndice, denominada apenas como “Subclasse”) terão as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas nos respectivos documentos da oferta pública de distribuição das Cotas da Subclasse B (“Cotas B”):

- 1.3 Número da Emissão: 1ª (primeira) emissão;
- 1.4 Tipo da Oferta: Oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.
- 1.5 Distribuidor: Banco Daycoval S.A.
- 1.6 Público-Alvo: investidores qualificados, nos termos da regulamentação vigente.
- 1.7 Quantidade de Cotas: serão emitidas até 100.000 (cem mil) Cotas, em série única e em vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou de Cotas B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas A e/ou de Cotas B, a ser definida no âmbito da Oferta.
- 1.8 Preço de Emissão: o preço unitário de emissão das Cotas B será de R\$ 1.000,00 (mil reais).
- 1.9 Montante Inicial da Oferta: observada a emissão de Cotas em vasos comunicantes, o montante total será de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
- 1.10 Investimento Mínimo por Investidor: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
- 1.11 Montante Mínimo da Oferta: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo global de 50.000 (cinquenta mil) Cotas, equivalente ao montante de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
- 1.12 Lote Adicional: o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nos termos do art. 50 da Resolução CVM 160.

- 1.13 Período de Colocação: O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos da Resolução CVM 160. Nos termos da referida resolução, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.
- 1.14 Procedimento para Subscrição: As Cotas serão subscritas por meio da assinatura **(i)** do boletim de subscrição; e **(ii)** do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor Autorizado.
- 1.15 Procedimento para Integralização: As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização (conforme abaixo indicado), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(i)** da data de atingimento do Montante Mínimo da Oferta, conforme notificado pela Administradora através do endereço eletrônico indicado pelos Cotistas nos respectivos boletins de subscrição das Cotas, em relação às subscrições de Cotas realizadas até a referida data, ou **(ii)** da data de assinatura dos respectivos boletins de subscrição das Cotas, para subscrições de Cotas que ocorram após o atingimento do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas devem ser integralizadas por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.
- 1.16 Preço de Integralização: as Cotas serão integralizadas da seguinte forma: **(i)** na data da primeira integralização de Cotas, pelo Preço de Emissão; e **(ii)** a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, ao maior valor entre (a) o Preço de Emissão; e (b) o valor patrimonial das Cotas da Classe no Dia Útil imediatamente anterior à data da respectiva subscrição, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido da Classe e a quantidade de Cotas até então integralizadas, conforme calculado e divulgado pela Administradora.
- 1.17 Características adicionais: as demais características da Oferta das Cotas B estarão previstas nos documentos da Oferta.

**ANEXO III**

**ESTUDO DE VIABILIDADE**

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco – Anexo constante na próxima página)*

**ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E  
FINANCEIRA**

**FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**1ª Emissão de Cotas**

**Novembro/2024**

## **1. CONTEXTO, OBJETIVO E ESCOPO**

Este estudo de viabilidade referente à oferta pública de cotas da 1ª (primeira) emissão (“Primeira Emissão”) da classe única do **FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 55.487.360/0001-51, administrado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.** (“Oferta”, “Fundo”, “Classe” e “Administradora”, respectivamente) foi elaborado pela **PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, na qualidade de gestora do Fundo (“Estudo” ou “Estudo de Viabilidade”). A Oferta será realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”).

Este Estudo de Viabilidade tem como objetivo analisar a viabilidade da constituição do Fundo e da realização da Oferta, cuja Classe atuará, primordialmente, no investimento em Empreendimentos Imobiliários, com foco no desenvolvimento imobiliário residencial e, de forma complementar, em Empreendimentos Imobiliários prontos. Este Estudo de Viabilidade baseia-se em análises setoriais e premissas macroeconômicas atuais, bem como em expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Dessa forma, as conclusões deste Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rentabilidade. A Administradora e/ou a Gestora não se responsabilizam por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo, de seus Empreendimentos Imobiliários e dos demais ativos integrantes da carteira da Classe.

As informações contidas neste Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes deste Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no Regulamento, no Prospecto e nos documentos da Oferta.

## **2. PERFIL DOS ATIVOS-ALVO**

### **2.1 Características Gerais dos Desenvolvimentos**

Os Empreendimentos Imobiliários a serem investidos pelo Fundo e que estejam em fase de desenvolvimento terão, preponderantemente, as seguintes características:

- Empreendimentos residenciais de alto padrão

- Valor Geral de Vendas (VGV) estimado por projeto: R\$ 85 milhões a R\$ 400 milhões
- Unidades tipo: 100m<sup>2</sup> a 500m<sup>2</sup>
- Prazo médio de desenvolvimento: 24 a 36 meses

## **2.2 Regiões de Atuação e Alocação Prevista**

A Classe planeja investir no desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários nas seguintes proporções para cada região geográfica identificada em sua Política de Investimentos, e ora consideradas como premissas deste Estudo de Viabilidade:

- Riviera de São Lourenço e proximidades: de 60% a 100% do Patrimônio Líquido da Classe
- São Paulo (regiões premium): até 30% do Patrimônio Líquido da Classe
- Nordeste (localizações estratégicas): até 10% do Patrimônio Líquido da Classe

**A DESTINAÇÃO DE RECURSOS DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.**

**A PRESENTE ANÁLISE CONSIDERA COMO PREMISSA FUNDAMENTAL A OBSERVÂNCIA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE, CONFORME PREVISTA NO ANEXO DA CLASSE, E DESCRITA NA SEÇÃO 3.1 DO PROSPECTO.**

## **2.3 Critérios de Elegibilidade**

Este Estudo considera os seguintes aspectos técnicos e comerciais aplicáveis aos Empreendimentos Imobiliários como premissas, e que serão considerados, pela Gestora, no que se refere à realização de investimentos pela Classe:

**Aspectos Técnicos – Empreendimentos Imobiliários em fase de Desenvolvimento**

- Terrenos em localizações premium



- Projetos arquitetônicos diferenciados
- Incorporadoras com comprovada capacidade técnica
- Todas as aprovações e licenças necessárias
- Viabilidade técnica e legal confirmada

### **Aspectos Comerciais - Empreendimentos Imobiliários em fase de Desenvolvimento**

- Mercados com demanda comprovada
- Velocidade de vendas histórica adequada na região
- Preço compatível com o mercado local
- Potencial de margem mínima de 15% sobre o VGV

### **Aspectos Técnicos - Empreendimentos Imobiliários Prontos (quando aplicável)**

- Padrão construtivo A/A+
- Idade máxima de 20 anos ou retrofit recente
- Localização premium em cada região
- Infraestrutura completa de lazer

#### **2.4 Pipeline tentativo**

| <b>Empreendimento Imobiliário</b> | <b>Tipo de Empreendimento Imobiliário</b> | <b>Localização</b>           | <b>VGV estimado</b> | <b>Tese</b>   | <b>Ciclo estimado de investimento</b> | <b>Retorno perseguido</b> |
|-----------------------------------|---|------------------------------|---------------------|---|---------------------------------------|---------------------------|
| “Unidades em área nobre”          | Residencial                               | São Paulo - SP               | R\$ 325 milhões     | Compra de terreno com permuta de unidades e revenda parcelada a partir de 1 ano do lançamento | 2 anos e meio                         | 60% a.a.                  |
| “Lote Residencial”                | Residencial                               | Riviera de São Lourenço - SP | R\$ 255 milhões     | Compra de terreno – aquisição de frações ideais do terreno antes da incorporação imobiliária  | 1 ano e meio                          | 40% a 50% a.a.            |
| “Incorporação em frente ao mar”   | Residencial                               | Bertioga - SP                | R\$ 85 milhões      | Aquisição de terreno via permuta e posterior incorporação imobiliária                         | 2 anos e meio                         | 30% a.a.                  |
| “Oportunidades para Revenda”      | Residencial                               | Riviera de São Lourenço - SP | Variado             | Compra de lotes e apartamentos para revenda   | 1 ano e meio                          | 30% a.a.                  |
| “Lançamentos Residenciais”        | Residencial                               | Riviera de São Lourenço - SP | Variado             | Aquisição de unidades no lançamento e revenda a partir de um ano do lançamento                | 1 ano e meio                          | 30% a.a.                  |

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE O PIPELINE TENTATIVO VIDE SEÇÃO 3 “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” DO PROSPECTO.**

### **3. PREMISSAS ECONÔMICO-FINANCEIRAS**

#### **3.1 Metodologia**

Com data base de 04 de novembro de 2024, este Estudo se baseia no cenário econômico atual, esperado para se manter relativamente estável durante os anos de duração do Fundo. Nesse sentido, considera-se que o crescimento do PIB continuará seguindo uma trajetória positiva, a inflação se manterá sob controle e dentro das bandas da meta e que a taxa Selic volte a cair – projeções em linha com a mediana das expectativas do Focus – Relatório de Mercado divulgado pelo Banco Central do Brasil. Adicionalmente, o retorno projetado dos ativos do Fundo é esperado para se manter relativamente constante com relação ao atualmente observado nos mercados imobiliário e de capitais. Por fim, de forma análoga, espera-se que o mercado imobiliário das localidades alvo do Fundo se mantenha robusto e continue evoluindo em linha com o seu histórico.

#### **3.2 Premissas Macroeconômicas (5 anos)**

A Gestora considerou os seguintes patamares para os indicadores financeiros descritos abaixo como premissas macroeconômicas para o presente Estudo de Viabilidade:

- Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA): 3,5% a.a.
- Índice Nacional de Custo da Construção (INCC): 4,0% a.a.
- Taxa SELIC: 9,0% a.a.
- Produto Interno Bruto (PIB): 2,0% a.a.

#### **3.3 Premissas Operacionais**

Este Estudo considera as seguintes premissas operacionais:

##### **3.3.1 Empreendimentos Imobiliários em fase de Desenvolvimento (por projeto)**

- Prazo médio de obras: 24 a 36 meses
- Custos de construção: R\$ 10.000/m<sup>2</sup>
- Margem esperada: 18% a 20% sobre o VGV

- Taxa de permuta média: 25% a 50% do VGV
- Velocidade de vendas esperada:
  - Lançamento (primeiros 6 meses): 30%
  - Durante obras: 40%
  - Pós-chaves: 30%

### **3.3.2 Empreendimentos Imobiliários Prontos (quando aplicável e por imóvel)**

- Cap rate esperado: 5% a 6,5% a.a.
- Vacância projetada: 5% a 10%
- Inadimplência estimada: 2% a 3%

### **3.3.3 Ativos Financeiros de Liquidez**

- Rendimento médio dos Ativos Financeiros de Liquidez: IPCA + 7%

### **3.3.4 Elementos da Oferta**

A análise refletida neste Estudo considera que a Classe conseguirá captar volume igual ou superior ao Montante Inicial da Oferta, no valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

### **3.3.5 Despesas do Fundo**

#### *Taxas de Administração e de Gestão*

Será devida pela Classe à Administradora, uma Taxa de Administração: (i) pela prestação dos serviços de administração fiduciária da Classe, incluindo as atividades de gestão dos Empreendimentos Imobiliários, bem como de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, correspondente ao percentual descrito na tabela abaixo, ao ano, com mínimo mensal de R\$ 13.700,00 (treze mil e setecentos reais); e (ii) pela prestação dos serviços de custódia de Ativos Financeiros, correspondente a 0,03% (zero vírgula zero três por cento) a.a., com mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais); ambas com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre o Patrimônio Líquido, sendo certo que os valores mínimos mensais serão

atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo:

| Patrimônio Líquido da Classe               | Taxa (% a.a.) |
|--|---------------|
| Até R\$ 250.000.000,00                     | 0,12          |
| De R\$ 250.000.000,01 a R\$ 500.000.000,00 | 0,09          |
| Acima de R\$ 500.000.000,00                | 0,06          |

Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos da Classe, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Gestão nos seguintes montantes: **(i)** a Subclasse A pagará à Gestora a Taxa de Gestão equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe atribuível à Subclasse A; e **(ii)** a Subclasse B pagará à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe atribuível à Subclasse B, sendo que ambas serão calculadas com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

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

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

#### *Taxa de Consultoria*

O Consultor Imobiliário fará jus, ainda, a uma taxa de consultoria em valor equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o Patrimônio Líquido da Classe, nos termos do item 5.7.1 do Anexo da Classe, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente ao Consultor Imobiliário, nas datas descritas no parágrafo acima (“**Taxa de Consultoria**”).

Ainda, quando da aquisição pela Classe ou pelas Sociedades Investidas de imóvel ou terreno relacionado aos Empreendimentos Imobiliários, ou da venda de unidades

autônomas decorrentes dos Empreendimentos Imobiliários, cujas negociações para aquisição e/ou venda tenham sido intermediadas exclusivamente pelo Consultor Imobiliário e/ou Pessoas Ligadas, estes farão jus a uma remuneração adicional fixa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da referida aquisição e/ou venda, a título de corretagem (“**Remuneração Adicional Fixa**”), a qual poderá ser paga **(i)** pela parte alienante do imóvel ou terreno relacionado aos Empreendimentos Imobiliários; ou **(ii)** pela Classe ou pelas Sociedades Investidas ou incorporadoras dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, em razão da venda de unidades autônomas decorrentes dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, observado que caso as referidas negociações de aquisição e/ou venda sejam intermediadas por quaisquer terceiros, em conjunto ou não com o Consultor Imobiliário e/ou Pessoas Ligadas, ou caso os Empreendimentos Imobiliários já sejam investidos e/ou de propriedade do Consultor Imobiliário ou de Pessoas Ligadas antes da sua aquisição pela Classe, o Consultor Imobiliário ou a respectiva Pessoa Ligada, conforme o caso, não fará jus ao recebimento da Remuneração Adicional Fixa sobre tal aquisição e/ou venda.

#### *Taxa de Performance*

A Classe pagará, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) sobre a valorização do Patrimônio Líquido da Classe que, em cada semestre-civil, exceder 100% (cem por cento) da variação positiva do IPCA, acrescido de 9% (nove por cento) ao ano (“**Taxa de Performance**”), a ser dividida da seguinte forma: **(i)** o percentual de 25% (vinte e cinco) será atribuído à Gestora; e **(ii)** o percentual de 75% (setenta e cinco) será atribuído ao Consultor Imobiliário.

A Taxa de Performance será provisionada mensalmente e paga semestralmente à Gestora e ao Consultor Imobiliário, nas seguintes datas: **(i)** para o 1º (primeiro) semestre, encerrando-se no último Dia Útil de junho de cada ano, o pagamento ocorrerá a partir do 1º (primeiro) Dia Útil até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de julho do mesmo ano; e **(ii)** para o 2º (segundo) semestre, encerrando-se no último Dia Útil de dezembro de cada ano, o pagamento ocorrerá a partir do 1º (primeiro) Dia Útil até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de janeiro do ano seguinte. A cobrança da Taxa de Performance também ocorrerá nos seguintes eventos: **(i)** quando de eventual amortização extraordinária de Cotas da Classe; **(ii)** quando da liquidação antecipada da Classe; **(iii)** quando da destituição da Gestora ou do Consultor Imobiliário sem Justa Causa; ou **(iv)** quando da modificação do Anexo da Classe em razão de redução da Taxa de Performance ou modificação da sua forma de cobrança.

#### *Despesas da Oferta*

As despesas previstas no âmbito da Oferta estão descritas na seção 11.2 “Demonstrativo dos custos da distribuição” do Prospecto.

#### *Outras despesas*

O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, recorrentes ou eventuais, nos termos do Regulamento. A Gestora estima que tais despesas representarão cerca de 0,50% a.a. sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

## **4. PROJEÇÕES DE RESULTADO**

### **4.1 Rentabilidade Esperada (Médio - 5 anos)**

#### **Projeção Base**

- Rentabilidade média dos Empreendimentos Imobiliários em fase de Desenvolvimento: de 16% a.a. a 20% a.a.
- Rentabilidade média dos Empreendimentos Imobiliários Prontos: de 8% a.a. a 11% a.a.
- Distribuição aos Cotistas: 95% dos lucros auferidos pela Classe, apurados semestralmente segundo o regime de caixa
- Rentabilidade Total Esperada do Fundo: de 14% a.a. a 18% a.a.

#### **Análise de Sensibilidade da Rentabilidade Total Esperada do Fundo**

- Cenário Conservador: de 12 a 15% a.a.
- Cenário Base: de 14 a 18% a.a.
- Cenário Otimista: de 18 a 22% a.a.

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

## **5. RISCOS AO ESTUDO**

Pela incerteza intrínseca a projeções econômicas e de mercado, a efetiva viabilidade do Fundo e de seus projetos poderá ser comprometida caso uma ou mais dessas premissas não se confirme. Assim, a rentabilidade do Fundo poderá ser significativamente menor caso mudanças significativas afetem de modo substancial o mercado em que o Fundo atua e/ou os ativos em que o fundo investe. Especificamente, o Fundo poderá ter desempenho inferior ao projetado em cenários como – mas não se limitando: (a) alterações significativas nas taxas de juros, (b) redução significativa do crescimento do PIB e/ou da renda disponível das famílias, (c) aumento significativo da inflação, (d) mudanças legislativas, entre outros.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DO RISCO RELATIVO À ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE PELA GESTORA”, NA SEÇÃO 4.1 DO PROSPECTO.**

## **6. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O Estudo indica viabilidade para a constituição do Fundo, considerando, além das premissas mencionadas nos itens 1 a 3 acima:

- Foco em desenvolvimento em regiões premium
- Flexibilidade para ajuste de alocação entre regiões
- Complementaridade entre terrenos para desenvolvimento e imóveis prontos
- Perspectiva de rentabilidade positiva e adequada ao perfil de risco
- Resiliência do mercado imobiliário das regiões de alocação e do segmento de alto padrão

**AS PROJEÇÕES APRESENTADAS, INCLUSIVE A RENTABILIDADE ESPERADA, NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

[Restante da página intencionalmente deixado em branco]

*Página de assinaturas do Estudo De Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira do Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*

São Paulo, 6 de novembro de 2024.

**PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:



## Persevera \_ FII Factual - Estudo de Viabilidade \_ 06.11.24(8028700.1).docx

Documento número #d1c63415-4b51-47c7-9087-c0554e5a184a

Hash do documento original (SHA256): 1385fdf3300d92071f19080f8f8c112b4cea1bf704d0472c30fb23ad1589aac7

### Assinaturas

✓ **Camila Bittencourt**

CPF: 297.567.498-81

Assinou em 06 nov 2024 às 18:28:25

✓ **Fernando Fontoura**

CPF: 312.856.858-81

Assinou em 06 nov 2024 às 18:29:42

### Log

- 06 nov 2024, 18:26:01 Operador com email camila.bittencourt@persevera.com.br na Conta b932e866-d8ba-4ec3-907e-12896bf86da6 criou este documento número d1c63415-4b51-47c7-9087-c0554e5a184a. Data limite para assinatura do documento: 06 de dezembro de 2024 (18:26). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 06 nov 2024, 18:28:06 Operador com email camila.bittencourt@persevera.com.br na Conta b932e866-d8ba-4ec3-907e-12896bf86da6 adicionou à Lista de Assinatura: camila.bittencourt@persevera.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Camila Bittencourt e CPF 297.567.498-81.
- 06 nov 2024, 18:28:06 Operador com email camila.bittencourt@persevera.com.br na Conta b932e866-d8ba-4ec3-907e-12896bf86da6 adicionou à Lista de Assinatura: fernando.fontoura@persevera.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fernando Fontoura e CPF 312.856.858-81.
- 06 nov 2024, 18:28:25 Camila Bittencourt assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail camila.bittencourt@persevera.com.br. CPF informado: 297.567.498-81. IP: 186.204.142.138. Componente de assinatura versão 1.1048.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 06 nov 2024, 18:29:42 Fernando Fontoura assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail fernando.fontoura@persevera.com.br. CPF informado: 312.856.858-81. IP: 186.204.142.138. Componente de assinatura versão 1.1048.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 06 nov 2024, 18:29:43 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número d1c63415-4b51-47c7-9087-c0554e5a184a.



**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº d1c63415-4b51-47c7-9087-c0554e5a184a, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).