

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 54.635.245/0001-14

ADMINISTRADORA

Banco Daycoval

BANCO DAYCOVAL S.A.

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Avenida Paulista, nº 1.793, Cerqueira César, CEP 01311-200 - São Paulo - SP

GESTORA



PERSEVERA
ASSET MANAGEMENT
GESTÃO ESTRATÉGICA DE PRODUTOS DE ACUMULAÇÃO

PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 29.608.120/0001-58

Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, conjunto 1607, Itaim Bibi, CEP 04531-011, São Paulo, SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SENIORES DO FUNDO Nº BR0NDZCTF017

CÓDIGO ISIN DAS COTAS MEZANINO DO FUNDO Nº BR0NDZCTF025

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SUBORDINADAS JUNIORES DO FUNDO Nº BR0NDZCTF033

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS SENIORES NA B3: 6107025SN1

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS MEZANINO NA B3: 6107025MZ1

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS SUBORDINADAS JUNIORES NA B3: 6107025SJ1

Classificação ANBIMA: TIJOLO | HÍBRIDO | GESTÃO ATIVA | MULTICATEGORIA

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FIL/PRI/2025/104 em 25 de abril de 2025*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 11.000.000 (onze milhões) de cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo) eventualmente emitido, integrantes da 1ª (primeira) emissão da classe única ("Classe") do PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 54.635.245/0001-14 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente). A emissão será realizada em até três subclasses, quais sejam as cotas da subclasse sênior ("Cotas Sênior" e "Subclasse Sênior", respectivamente), as cotas da subclasse mezanino ("Cotas Mezanino" e "Subclasse Mezanino", respectivamente) e as cotas da subclasse subordinada júnior ("Cotas Subordinadas Júniores" e "Subclasse Subordinada Júnior", respectivamente) e, quando referidas em conjunto com as Cotas Seniores e as Cotas Mezanino, as "Cotas". As Cotas serão alocadas entre as subclasses conforme resultado a ser apurado por meio do Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) a ser realizado no âmbito da Oferta, observadas as seguintes condições: (i) a alocação das Cotas entre as subclasses ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas alocada em uma subclasse será subtraída da quantidade total de Cotas efetivamente emitidas; (ii) as Cotas Seniores e/ou as Cotas Mezanino poderão não ser emitidas, caso em que as Cotas da respectiva subclasse não colocadas serão canceladas; (iii) as Cotas Subordinadas Júniores deverão ser obrigatoriamente emitidas e sua alocação deverão observar a proporção mínima de 15% (quinze por cento) de Cotas Subordinadas Júniores em relação ao total de Cotas efetivamente colocadas no âmbito da Oferta ("Proporção Mínima" e "Sistema de Vasos Comunicantes", respectivamente). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 0,44 (quarenta e quatro centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente, até

R\$110.000.000,00*

(cento e dez milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

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

A Oferta será realizada sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 3º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Lote Adicional"), ou seja, em até R\$ 27.500.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 2.750.000 (dois milhões e setecentas e cinquenta mil) de Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, que, somado à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, totalizará a quantidade máxima de até 137.500.000 (treze milhões e setecentas e cinquenta mil) de Cotas, equivalente ao montante máximo de até R\$ 137.500.000,00 (cento e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais).

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

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas da Classe por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175 (conforme definido abaixo). As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 13 a 30.

As informações contidas neste Prospecto Definitivo não foram analisadas pela CVM. A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos Documentos da Oferta.

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

Este Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, conforme previsto na seção 13.1 deste Prospecto Definitivo ("Meios de Divulgação").

É admissível o recebimento de reservas, a partir de 02 de maio de 2025. Os Documentos de Aceitação são irrevogáveis e serão quitados após o início do período de distribuição conforme os termos e condições da oferta.

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.

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

A DATA DESTA PROSPECTO DEFINITIVO É 25 DE ABRIL DE 2025.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA





PERSEVERA
ASSET MANAGEMENT
GESTÃO ESTRATÉGICA DE PRODUTOS DE ACUMULAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento	3
2.3 Identificação do público-alvo.....	4
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	5
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição.....	5
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta.....	6
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	8
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	9
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	11
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
4. FATORES DE RISCO	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	15
5. CRONOGRAMA.....	33
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:.....	35
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....	37
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	39
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	39
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).....	39
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	39
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	41
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	43
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	43
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	43
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	45
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	47
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	47
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	50
8.4 Regime de distribuição.....	50
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	50
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.....	53
8.7 Formador de mercado	54
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável.....	54
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	54
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	55
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	57

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	59
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	61
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	63
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	65
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	69
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	71
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	73
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	75
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	77
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	78
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	79
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora.....	81
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	81
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	81
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.....	82
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	82
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	82
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	83
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	87

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	103
ANEXO II	INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA	109
ANEXO III	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO.....	217
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	315
ANEXO V	INFORME ANUAL DO FUNDO	335
ANEXO VI	MATERIAL PUBLICITÁRIO.....	341

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Emissão"), a ser conduzida pelo Coordenador Líder, e sujeitas ao rito de registro automático de distribuição na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado em 04 de abril de 2024 por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Daycoval D33 Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Regulamento" e "Ato de Constituição do Fundo", respectivamente) e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Persevera Plano & Plano Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*", celebrado entre o Fundo, o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Cerqueira César, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, na qualidade de administradora ("Administradora"), o Coordenador Líder e a **PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedrosa Alvarenga, nº 691, Conj. 1607, Itaim Bibi, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ sob nº 29.608.120/0001-58, devidamente autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório número 16.326, expedido em 20 de junho de 2018, na qualidade de gestora ("Gestora") em 25 de abril de 2025 ("Contrato de Distribuição").

A Administradora, a Gestora, a Classe e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os "Ofertantes".

As Cotas serão escrituradas pela Administradora ("Escriturador"). Ainda, os serviços de custódia e controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes da carteira, bem como os serviços de tesouraria e escrituração de Cotas serão prestados pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado, devidamente habilitado para realizar a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989 ("Custodiante").

Esta Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão e as demais características da Emissão e da Oferta foram aprovados por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Alteração do Daycoval D33 Fundo de Investimento Imobiliário*", formalizado em 25 de abril de 2025 pela Administradora e pela Gestora ("Ato de Aprovação da Oferta"), conforme disposto no Anexo II deste Prospecto.

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

As Cotas da Classe: (i) são emitidas em classe e série únicas observada a existência de 3 (três) diferentes subclasses e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, diferenciando-se, exclusivamente, quanto ao pagamento de taxa de performance e à preferência das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino no pagamento de rendimentos, na forma prevista no Apêndice A, no Apêndice B e no Apêndice C do Regulamento; (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, observado o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior e o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino previstos no Regulamento e a ordem de preferência descrita no Regulamento; (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 emissão de novas Cotas pela Classe, conferirão aos seus titulares direito de preferência (nos termos do Regulamento), salvo se renunciado pelos Cotistas em assembleia de Cotistas; (viii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe ("Cotista"), sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações:

- (i) até o final do prazo de duração da Classe, os cotistas detentores de Cotas Seniores terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas Mezanino e Cotas Subordinadas Juniores, até que seja alcançado o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior;

- (ii) para fins do item "i" acima, a Classe procurará distribuir mensalmente às Cotas Seniores, rendimentos suficientes para que as Cotas Seniores atinjam retorno equivalente ao Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior; e
- (iii) caso valores líquidos disponíveis na Classe no último Dia Útil de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, seja insuficiente para pagar integralmente o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, os valores líquidos disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos nos meses seguintes serão destinados prioritariamente para o pagamento de rendimentos das Cotas Seniores, na forma prevista no Regulamento.

As Cotas Mezanino têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações:

- (i) subordinam-se às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento;
- (ii) até o final do prazo de duração da Classe, os cotistas detentores de Cotas Mezanino terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas Subordinadas Juniores, até que seja alcançado o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino, após pagamento do Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior;
- (iii) para fins do item "i" acima, a Classe procurará distribuir mensalmente às Cotas Mezanino, rendimentos suficientes para que as Cotas Mezanino atinjam retorno equivalente ao Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino; e
- (iv) caso os valores líquidos disponíveis na Classe no último Dia Útil de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, seja insuficiente para pagar integralmente o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino, após o pagamento do Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, os valores líquidos disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos nos meses seguintes serão destinados prioritariamente para o pagamento de rendimentos das Cotas Mezanino.

As Cotas Subordinadas Juniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações:

- (i) subordinam-se às Cotas Seniores e às Cotas Mezanino para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento;
- (ii) não há rentabilidade esperada para as Cotas Subordinadas Juniores, as quais farão jus ao resultado remanescente da Classe, após o pagamento integral dos rendimentos aos cotistas titulares das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino, observados os procedimentos descritos no Regulamento; e
- (iii) caso o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior e o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino, considerados cumulativamente, seja superado em determinado período de apuração, o rendimento excedente será distribuído aos titulares das Cotas Subordinadas Juniores, observados os procedimentos descritos no Regulamento.

Não se aplica o disposto acima quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo, da Classe ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo e da Classe, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia de Cotistas da Classe ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Termos iniciados em maiúscula que não estejam expressamente definidos neste Prospecto, terão o significado lhes for atribuído no Regulamento.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30" e "Investidores" ou "Público-Alvo da Oferta"), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

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

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

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

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação, automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e 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 do Público-Alvo da Oferta.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

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

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

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

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

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

Cada Cota objeto da Emissão, possui preço unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão").

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 0,44 (quarenta e quatro centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

O Custo Unitário de Distribuição da Oferta será arcado exclusivamente pelas Cotas Subordinadas Juniores, sendo que tal valor será deduzido do montante total subscrito pelos investidores das Cotas Subordinadas no momento da liquidação financeira da Oferta. O Custo Unitário de Distribuição poderá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser: **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). A alocação das Cotas entre as subclasses se dará por meio de Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), observada a Proporção Mínima (conforme abaixo definido).

As Cotas serão alocadas entre as subclasses conforme resultado a ser apurado por meio do Procedimento de Alocação (conforme definido abaixo) a ser realizado no âmbito da Oferta, observadas as seguintes condições: **(i)** a alocação das Cotas entre as subclasses ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas alocada na respectiva Subclasse será subtraída da quantidade total de Cotas efetivamente emitidas; **(ii)** as Cotas Seniores e/ou as Cotas Mezanino poderão não ser emitidas, caso em que as Cotas da respectiva subclasse não colocadas serão canceladas; **(iii)** as Cotas Subordinadas Juniores deverão ser obrigatoriamente emitidas e sua alocação deverá observar a proporção mínima de 15% (quinze por cento) de Cotas Subordinadas Juniores em relação ao total de Cotas efetivamente colocadas no âmbito da Oferta, incluindo eventuais Cotas do Lote Adicional ("Proporção Mínima" e "Sistema de Vasos Comunicantes", respectivamente).

Os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, as Cotas inicialmente ofertadas poderão ser acrescidas em até 2.750.000 (dois milhões e setecentas e cinquenta mil) de Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R\$ 27.500.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos mil reais), que, somado à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, totalizará até 13.750.000 (treze milhões e setecentas e cinquenta mil) de Cotas, equivalente a até R\$ 137.500.000,00 (cento e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Independentemente do exercício, total ou parcial, do Lote Adicional, as Cotas Subordinadas Juniores deverão, necessariamente, representar 15% (quinze por cento) do volume total da Oferta (considerando-se a soma das Cotas inicialmente ofertadas e, se for o caso, das Cotas do Lote Adicional), devendo tal proporção ser observada no momento do Procedimento de Alocação.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas 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.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) com base no Preço de Emissão, equivalente a 5.000.000 (cinco milhões) Cotas ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. Independentemente do volume efetivamente distribuído no âmbito da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial, deverá ser observada a Proporção Mínima, ou seja, as Cotas Subordinadas Juniores deverão representar, obrigatoriamente, 15% (quinze por cento) do volume total da Oferta (considerando-se a soma das Cotas inicialmente ofertadas e, se for o caso, das Cotas do Lote Adicional).

atingido qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta (inclusive) e o Montante Total da Oferta, desde que observada também a Proporção Mínima, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, os Investidores, terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação ("Critérios de Aceitação da Oferta"), conforme o caso. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial. Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta em caso de Distribuição Parcial, veja a seção "Fatores de Risco - Risco de Distribuição Parcial ou não Colocação do Montante Mínimo da Oferta", na página 30 deste Prospecto Definitivo.

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 e a Proporção Mínima, 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 e desde que observada a Proporção Mínima, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores, terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

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

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

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 no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das 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 DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA”, NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO.

2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 11.000.000 (onze milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser **(i)** aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou **(ii)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. A alocação das Cotas entre as subclasses se dará por meio de Sistema de Vasos Comunicantes, observada a Proporção Mínima.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Observada a política de investimentos da Classe prevista no Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, após a dedução das despesas da Oferta, serão aplicados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, e observados os limites de concentração previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável, em (i) ações ou cotas de Sociedades Investidas que atendam, cumulativamente, aos seguintes requisitos: (1) seu único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Resolução CVM 175, e cujo objetivo seja o desenvolvimento, construção, gestão e incorporação de determinados empreendimentos imobiliários, nos termos da lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e legislação correlata; e (2) tenham como únicos acionistas ou quotistas, conforme o caso, na data de recebimento do primeiro aporte de recursos pela Classe, a **PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 24.230.275/0001-80 (“Plano&Plano”) e/ou qualquer uma das controladas diretas ou indiretas da Plano&Plano; (b) certificados de recebíveis imobiliários, ofertados publicamente, objeto de oferta registrada na CVM, nos termos da regulamentação da CVM e emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei 14.430, cujo créditos imobiliários lastro sejam preferencialmente atribuídos ou atribuíveis à Plano&Plano; (c) letras hipotecárias; (d) letras de crédito imobiliário; ou (e) cotas de fundos de investimento imobiliário, constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos na Resolução CVM 175.

A Classe, poderá manter parcela do Patrimônio Líquido permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento referenciados em DI e títulos de renda fixa, públicos ou privados, letras hipotecárias, letras imobiliárias garantidas e letras de crédito imobiliário e liquidez compatível para atender às necessidades e despesas ordinárias da Classe, desde que observado os limites de enquadramento estabelecidos no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

TENDO EM VISTA QUE AS NEGOCIAÇÕES PARA A AQUISIÇÃO DOS REFERIDOS ATIVOS AINDA ESTÃO EM ANDAMENTO E PODEM ESTAR SUJEITAS A AJUSTES, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ALOCAÇÃO DOS RECURSOS OCORRERÁ EXATAMENTE CONFORME DESCRITO NESTE PROSPECTO. CASO QUALQUER DOS ATIVOS INICIALMENTE VISADOS NÃO SEJA ADQUIRIDO POR QUALQUER MOTIVO, A CLASSE PODERÁ DESTINAR OS RECURSOS A OUTROS ATIVOS QUE ESTEJAM EM CONFORMIDADE COM SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

ALÉM DISSO, A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PODERÁ SOFRER ALTERAÇÕES EM FUNÇÃO DO VOLUME EFETIVAMENTE CAPTADO NA OFERTA, DE MODO QUE, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS SERÁ AJUSTADA PROPORCIONALMENTE AO MONTANTE ARRECADADO, CONFORME CRITÉRIOS A SEREM DEFINIDOS PELA GESTORA, OBSERVADOS OS OBJETIVOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS NO REGULAMENTO DO FUNDO.

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 A AQUISIÇÃO PELA CLASSE DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, A CLASSE UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

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

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo, a Classe, e a Administradora e entre o Fundo, a Classe e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informa em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 12, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Na data de divulgação deste Prospecto Definitivo, a Classe não possuía recursos do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Na data de divulgação deste Prospecto Definitivo, os recursos da Oferta não serão destinados a quaisquer ativos que possam gerar eventuais conflitos de interesse. Não obstante, caso a Classe venha a adquirir ativos que caracterizem situações de conflito de interesses, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica dos cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, a ser realizada nos termos da regulamentação aplicável.

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

Em caso de distribuição parcial das Cotas conforme possibilidade descrita neste Prospecto, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3 deste Prospecto, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe.

Entretanto, tendo em vista a natureza do investimento realizado, a Classe irá reduzir a quantidade de Ativos Alvo a ser adquirido, de modo a adequar referido montante à proporção observada entre o Montante Inicial da Oferta e o volume efetivamente captado. A prioridade para alocação dos recursos obtidos corresponde à ordem estabelecida nos subitens "1)" a "3)" do item 3.1 acima.

A GESTORA PODERÁ DEFINIR A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DE FORMA DISCRICIONÁRIA, DE ACORDO COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO E O VOLUME EFETIVAMENTE CAPTADO.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, A CLASSE NÃO POSSUI ATIVOS PRIORITÁRIOS ESPECÍFICOS PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NESTE ITEM.

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

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, reputação, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser 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.

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

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.

A ocorrência de Patrimônio Líquido negativo poderá suspender atividades operacionais (subscrição de Cotas, pagamentos e aquisições de Ativos) e expor o Fundo a ações judiciais, execução de garantias ou declaração de insolvência. A CVM poderá intervir, determinando medidas como a nomeação de administrador temporário ou liquidação compulsória. Além disso, o cenário impactará a reputação do Fundo, reduzindo a liquidez das Cotas e elevando custos com planos de recuperação e processos legais.

A Administradora e a Gestora elaborarão um plano de resolução (aprovado pela Assembleia), que poderá incluir aportes voluntários, fusão, cisão ou liquidação antecipada. Contudo, tais medidas não garantem a recuperação total do Patrimônio Líquido, podendo resultar em perdas parciais ou totais aos Cotistas, dependendo das condições de mercado e da liquidação de Ativos.

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 balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização: O Fundo e a Classe desenvolverão 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 do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo e da Classe.

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 o Fundo, a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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, 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 pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável 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 pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, 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 do Fundo e da Classe sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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/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 garante a isenção do imposto sobre a renda.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito da Plano&Plano: Os pagamentos devidos à Classe decorrerão da alienação, para pagamento a prazo, de sua participação nas Sociedades Investidas, tendo como contraparte sociedades Controladas pela Plano&Plano (“Alienação de Participação”), obrigação de pagamento esta que contará com a garantia da Plano&Plano. Caso a Plano&Plano deixe de cumprir suas obrigações decorrentes de uma ou mais Alienações de Participação, incluindo sem limitação em decorrência de eventuais dificuldades financeiras ou de liquidez para cumprimento de suas obrigações, a Classe sofrerá prejuízos significativos. Não há garantia de que a Classe terá sucesso na execução ou cobrança de quaisquer valores que lhe são devidos em decorrência da Alienação de Participação contra a Plano&Plano.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Crédito Concentrado: A Classe não detém qualquer direito de recebimento dos valores que lhe são devidos em decorrência da Alienação de Participação diretamente contra os compradores das unidades dos empreendimentos desenvolvidos pelas Sociedades Investidas, tampouco contará com a garantia do terreno onde serão desenvolvidos tais empreendimentos. Assim, a Classe está exposta a um risco de concentração de crédito, uma vez que seus recebíveis derivam exclusivamente da Plano&Plano (ou suas controladas), sem acesso direto aos compradores das unidades dos empreendimentos desenvolvidos pelas Sociedades Investidas ou a garantias reais sobre os imóveis subjacentes. Dessa forma, o cumprimento das obrigações financeiras depende integralmente da solvência e da capacidade de pagamento da Plano&Plano.

Em caso de inadimplemento, atraso ou insolvência da Plano&Plano, a Classe poderá enfrentar impactos diretos, comprometendo a distribuição de rendimentos aos Cotistas e a valorização das Cotas. Além disso, a ausência de garantias reais e a inexistência de devedores alternativos podem dificultar a recuperação dos valores devidos, resultando em prejuízos adicionais para a Classe e seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Performance da Plano&Plano: Tendo em vista que as Sociedades Investidas, nos termos da Política de Investimento, terão necessariamente como seu objetivo a atuação no desenvolvimento, construção, gestão e incorporação de determinados empreendimentos imobiliários, nos termos da lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e legislação correlata, e seus únicos acionistas ou quotistas, conforme o caso, na data de recebimento do primeiro aporte de recursos pela Classe, serão a Plano&Plano ou sociedades direta ou indiretamente Controladas da Plano&Plano, a Classe está exposta aos riscos inerentes à performance da Plano & Plano ou suas Controladas. Embora os pagamentos devidos à Classe decorram da Alienação de Participação, em caso de má performance dos projetos desenvolvidos pelas Sociedades Investidas, a Classe poderá ter dificuldades para recebimento dos recursos que lhe são devidos pela contraparte da Alienação de Participação (ou seja, da Plano&Plano e Sociedade Investida). O desenvolvimento dos projetos imobiliários pelas Sociedades Investidas está sujeito a uma série de riscos, conforme descritos nesse Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta: Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de Liquidez das Cotas no Mercado Secundário: Não há garantia de que as Cotas do Fundo terão liquidez no mercado secundário, podendo os Investidores encontrar dificuldades para vender suas Cotas pelo valor desejado, ou mesmo para vendê-las. As Cotas integralizadas na presente Oferta somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Durante o período de colocação, as Cotas subscritas permanecerão bloqueadas para negociação, não sendo atribuídos aos Investidores recibos com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre os valores pagos a título de integralização. Mesmo após a liberação para negociação na B3, não é possível assegurar que haverá demanda suficiente para assegurar a negociação das Cotas a preços que reflitam o valor patrimonial do Fundo, podendo haver significativa oscilação ou ausência de liquidez no mercado secundário. Assim, os Investidores devem estar cientes de que poderão ter dificuldades para alienar suas Cotas e recuperar o capital investido, especialmente em períodos de maior instabilidade de mercado ou baixa atratividade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

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

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


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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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 imobiliários e dos ativos financeiros que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo, da Classe, seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções: O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Preliminar 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 Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas ou desatualizadas. Neste sentido, o desempenho real do Fundo pode não ser igual ao previsto nas projeções constantes deste Prospecto Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, o que pode afetar a rentabilidade das Cotas e o Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse: 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 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 geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo 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. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e os prestadores de serviço ou entre a Classe e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos-Alvo: Os Ativos-Alvo integrantes da carteira da Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há

garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo, a Classe e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo e da Classe, o valor dos Ativos-Alvo que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo: O valor dos imóveis relacionados aos investimentos das Sociedades Investidas ou às cotas de FII ou que venham a servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias eventualmente relacionadas aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, assim como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Ainda, a Gestora e a Administradora não possuem controle operacional sobre as Sociedades Investidas ou os empreendimentos, limitando sua capacidade de intervir em decisões estratégicas ou gerenciar riscos in loco. Assim, os Cotistas estão sujeitos a perdas parciais ou totais do capital, dependendo da severidade dos eventos e da liquidez dos Ativos em eventual processo de desinvestimento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos ativos alvo da Oferta descritos na Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica: O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais ativos-alvo do Fundo, que poderá ser conduzida por assessores jurídicos a serem contratados pelo Fundo) apresentou escopo restrito, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos ativos-alvo do Fundo. A não aquisição dos ativos-alvo do Fundo em virtude de não atendimento de condições precedente, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas. Por fim, faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não cumprimento das Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição: O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das Condições Suspensivas, as quais estão descritas no item "Condições Suspensivas" deste Prospecto, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de obtenção do registro ordinário da Oferta na CVM (e mantidas até a Data de Liquidação), conforme o caso. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item "Condições Suspensivas" desde Prospecto, as Condições Suspensivas foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Suspensiva, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual comunicação de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores.

Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Suspensivas da Oferta, veja o item 11.1 da seção “11. Contrato de Distribuição”, na página 63 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da subordinação entre as Cotas Subordinadas Júniores, as Cotas Mezanino e as Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos: Os detentores das Cotas Subordinadas Júniores devem levar em consideração que tais Cotas Subordinadas Júniores se subordinam às Cotas Seniores e às Cotas Mezanino para fins de recebimento de rendimentos, até que seja alcançado o Benchmark Sênior e o Benchmark Mezanino. Deste modo, o pagamento de rendimentos para as Cotas Subordinadas Júniores está sujeito ao recebimento, pela Classe, de recursos suficientes para distribuição de rendimentos das Cotas Seniores até atingir o montante equivalente ao Benchmark Sênior e das Cotas Mezanino até atingir o montante equivalente ao Benchmark Mezanino, observada a ordem prioritária de pagamentos estabelecida no presente Regulamento. Ainda, as Cotas Subordinadas Júniores somente serão resgatadas e/ou amortizadas após resgate e/ou amortização, conforme o caso, integral das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino. Considerando a natureza dos Ativos-Alvo, bem como dos Ativos de

Liquidez, a Gestora e a Administradora encontram-se impossibilitadas de assegurar que os recursos a serem recebidos pela Classe serão suficientes para que sejam realizados tais pagamentos de rendimentos, amortizações e/ou o resgate das Cotas Subordinadas Juniores, não sendo devido neste caso pelo Fundo, Classe ou qualquer pessoa, incluindo a Administradora ou a Gestora, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da subordinação entre as Cotas Mezanino e as Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos: Os detentores das Cotas Mezanino devem levar em consideração que tais Cotas Mezanino se subordinam às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos, até que seja alcançado o Benchmark Sênior. Deste modo, o pagamento de rendimentos para as Cotas Mezanino está sujeito ao recebimento, pela Classe, de recursos suficientes para distribuição de rendimentos das Cotas Seniores até atingir o montante equivalente ao Benchmark Sênior, observada a ordem prioritária de pagamentos estabelecida no presente Regulamento. Ainda, as Cotas Mezanino somente serão resgatadas e/ou amortizadas após resgate e/ou amortização, conforme o caso, integral das Cotas Seniores. Considerando a natureza dos Ativos-Alvo, bem como dos Ativos de Liquidez, a Gestora e a Administradora encontram-se impossibilitadas de assegurar que os recursos a serem recebidos pela Classe serão suficientes para que sejam realizados tais pagamentos de rendimentos, amortizações e/ou o resgate das Cotas Mezanino, não sendo devido neste caso pelo Fundo, Classe ou qualquer pessoa, incluindo a Administradora ou a Gestora, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: 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

Risco de concentração da carteira da Classe: A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos-Alvo 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 Ativos-Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos-Alvo pela Classe, inicialmente a Classe irá adquirir um número limitado de Ativos-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposta aos riscos inerentes à performance dos Ativos-Alvo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo e da Classe 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 de desvalorização dos imóveis relacionados aos investimentos das Sociedades Investidas e condições externas: Propriedades imobiliárias, tais quais os imóveis objeto de investimento pelas Sociedades Investidas, estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora e/ou a Gestora 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 e valor dos imóveis detidos pelas Sociedades Investidas que integrarão o patrimônio da Classe, bem como dos empreendimentos desenvolvidos pelas Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a remuneração futura dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH: O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras: A Classe poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

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

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


Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Risco de regularidade dos imóveis: As Sociedades Investidas poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados 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 explorá-los e, portanto, provocar prejuízos às Sociedades Investidas e, conseqüentemente, à Classe e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão: Caso não sejam subscritas todas as Cotas, a Administradora 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.


Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante total da oferta, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas, resultando em retornos menores aos potenciais investidores. Escala Qualitativa de Risco: Médio.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público alvo, 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 da Classe. 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: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência mantida no patrimônio da Classe venha a ser insuficiente, tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos-Alvo, dos Ativos Financeiros de Liquidez e imóveis, conforme aplicável. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos objeto de sua carteira, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos do uso de derivativo: A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de disponibilidade de caixa: Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente de alterações do Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da 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 ou por deliberação da Assembleia de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de prestação de fiança, aval, aceite ou outras formas de retenção de risco: Caso seja aprovado em Assembleia Geral de Cotista específica, a Gestora poderá em nome da Classe e/ou do Fundo prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe, nos termos deste Regulamento, exclusivamente para garantir obrigações assumidas pelo Fundo. Nestas hipóteses, em caso de inadimplemento, poderá ocorrer a execução das garantias outorgadas pela Classe Única, hipótese em que a rentabilidade do Fundo e seus resultados poderão ser afetados.


Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os Ativos-Alvo e, conseqüentemente, o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis detidos pelas Sociedades Investidas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário: Sem prejuízo do quanto estabelecido neste Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo e/ou da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo e/ou da Classe.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor dos Ativos de titularidade da Classe e das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos 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 Operacional: Os Ativos 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.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional: Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por ordem de chegada dos Documentos de Aceitação considerando o momento de apresentação do Documento de Aceitação, conforme o caso, pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Propriedade das Cotas e não dos Ativos: Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, pelos Ativos-Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os referidos Ativos-Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Em caso de eventual inadimplemento ou desempenho não satisfatório dos Ativos-Alvo e/ou dos Ativos de Liquidez, os Cotistas dependerão da atuação diligente da Classe, Gestora e/ou Administrador, bem como dos Demais Prestadores de Serviços, conforme aplicável, para o exercício de seus direitos sobre os referidos Ativos, sendo certo de que não há como assegurar que, em eventual cenário de estresse, a Classe e, conseqüentemente, os Cotistas irão agir com o mais alto nível de diligência e prioridade.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco em Função da Dispensa de Registro: As ofertas de Cotas poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de forma que as informações prestadas pelo Fundo, pela Classe e pelo respectivo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) relacionados aos investimentos das Sociedades Investidas ou relacionados aos demais Ativos integrantes do patrimônio da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

Em caso de desapropriação, a Classe poderá receber uma indenização cujo valor e prazo de pagamento dependerão da avaliação do Poder Público, podendo ser inferiores ao valor esperado ou demorar a ser recebidos. Isso pode impactar negativamente a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis relacionados aos investimentos pelas Sociedades Investidas, 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 referidos imóveis não segurados, a Administradora e/ou a Gestora poderá não recuperar a perda do respectivo 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 relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de imóveis pelas Sociedades Investidas estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos referidos imóveis. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Distribuição Parcial ou não Colocação do Montante Mínimo da Oferta: A oferta das Cotas está sujeita à possibilidade de distribuição parcial, caso o montante total inicialmente previsto não seja integralmente captado, desde que observado o montante mínimo estabelecido. Nesse cenário, a destinação dos recursos será ajustada de acordo com o volume efetivamente arrecadado, podendo impactar a alocação dos investimentos e a execução da estratégia originalmente planejada para o Fundo.

Caso o montante mínimo da oferta não seja atingido, a oferta será cancelada, e os valores já integralizados pelos investidores serão restituídos dentro do prazo e das condições previstas neste Prospecto, sem qualquer atualização monetária, compensação ou penalidade. A não colocação do montante mínimo pode decorrer de fatores como condições adversas do mercado financeiro, falta de demanda dos investidores ou mudanças no cenário econômico, e pode impactar a viabilidade dos investimentos pretendidos.

Além disso, uma distribuição parcial pode reduzir a capacidade do Fundo de diversificar seus investimentos e de alcançar os retornos esperados, podendo impactar a liquidez das Cotas no mercado secundário e a rentabilidade dos cotistas. Dessa forma, investidores devem estar cientes de que a efetivação da oferta e a destinação dos recursos dependerão do sucesso da captação, podendo haver ajustes ou até mesmo o cancelamento da emissão das Cotas caso o montante mínimo não seja atingido.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Jurídicos Relevantes

As Sociedades Investidas e os Ativos integrantes do patrimônio da Classe podem estar sujeitos a riscos jurídicos, incluindo decisões judiciais, arbitrais ou administrativas desfavoráveis, que podem impactar sua operação, liquidez ou rentabilidade. Além disso, podem surgir contingências não

identificadas ou não identificáveis no momento do investimento, como passivos ocultos, litígios inesperados ou mudanças regulatórias, que podem afetar negativamente o desempenho da Classe e, conseqüentemente, o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Governança

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Decisões Majoritárias

Determinados investidores minoritários poderão ser obrigados a acatar decisões aprovadas em assembleia geral de titulares de Cotas, mesmo que tenham votado contra. Como consequência, poderão ser afetados por deliberações que impactem a estratégia do Fundo, a distribuição de rendimentos ou outras questões relevantes, sem que possam individualmente evitar ou modificar tais decisões. Isso pode gerar desalinhamento de interesses entre Cotistas e afetar suas expectativas em relação ao investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relativos à Dispensa de Análise Prévia do Prospecto e dos Demais Documentos da Oferta pela CVM e pela ANBIMA para Registro de Ofertas no Caso das Ofertas de Cotas de Classe de Fundos de Investimento Fechados Submetidas ao Registro Automático

A Oferta é objeto de registro por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da 1ª Emissão e da Oferta constantes nos Documentos da Oferta não foram e/ou serão objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo. 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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

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

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) 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.

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta	25/04/2025
2	Início das apresentações a potenciais investidores (<i>Roadshow</i>)	28/04/2025
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	05/05/2025
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/05/2025
5	Procedimento de Alocação	30/05/2025
6	Data de Liquidação da Oferta	04/06/2025
7	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	19/10/2025

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto e da Lâmina.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM "7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" NA PÁGINA 43 DESTES PROSPECTO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO "RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA", NA PÁGINA 17 DESTES PROSPECTO.

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

Administradora: <https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista> (neste website, digitar o nome do fundo, depois clicar em "detalhes", em seguida clicar em "oferta" e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas de Classe Única do Persevera Plano & Plano Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: <https://www.persevera.com.br> (neste website, clicar em em "Fundos", localizar o "Persevera Plano & Plano Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada", e então, clicar na opção desejada);

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

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "Persevera Plano & Plano Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

Subscrição e Integralização de Cotas

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

As Cotas serão integralizadas pelo respectivo Preço de Emissão à vista, nos termos de seus respectivos Documentos de Aceitação.

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Crítérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

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

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

Conforme disposto no item 8.11. do Anexo Descritivo da Classe Única de Cotas do Regulamento do Fundo, no âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas cotas, 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 os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 e Escriturador.

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

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

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

O Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta. Assim, o Preço de Emissão corresponde ao valor unitário das Cotas, equivalente a R\$ 10,00 (dez reais), determinado pela Administradora e pela Gestora por meio do Ato de Aprovação da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas integralizadas na presente Oferta somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Qualificados, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

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 A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE ESSES TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM MERCADO DE BALCÃO; E (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 13 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO. 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.

ALÉM DISSO, A CLASSE TEM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITE A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SALVO NA HIPÓTESE DE SUA LIQUIDAÇÃO, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 30 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE A CLASSE ESTÁ EXPOSTA, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 30 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 E NA CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

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


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

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

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.

Nos termos do art. 67, §2º da Resolução CVM nº 160, as modificações e a revogação de ofertas submetidas ao rito de registro automático não dependem de aprovação prévia da CVM.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua



aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto 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 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro 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, ainda que 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 registro ou indeferir o requerimento de registro.

O Coordenador Líder, o Fundo e a Classe deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. **EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS 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 signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivos distintos do previsto no parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, a manutenção da Oferta está sujeita à colocação do Montante Mínimo da Oferta, observada a Proporção Mínima.

O Período de Distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início, deste Prospecto e da Lâmina nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos. O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas na Cláusula Quinta do Contrato de Distribuição e na seção "11." deste Prospecto, conforme página 63 deste Prospecto. Para mais informações sobre as Condições Suspensivas, vide seção "11." na página 65 deste Prospecto.

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

A presente Oferta é destinada aos Investidores, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre **(i)** (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e "(i.b)" acima, mas que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item "(i)" acima e que formalizem Documento de Aceitação e Aquisição em valor igual ou inferior a R\$999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais), que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil e novecentos e noventa e nove) Cotas ("Investidores Não Institucionais").

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenção de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar ao Coordenador Líder um ou mais Documentos de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), os quais serão considerados de forma cumulativa ("Oferta Não Institucional"). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Documentos de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Documentos de Aceitação serem cancelados pelo Coordenador Líder, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

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

Os Documentos de Aceitação são irrevogáveis e irretiráveis, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar nos seus respectivos Documentos de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;

- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação. O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo, limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação, e ressalvada a possibilidade de rateio observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido). Caso tal relação resulte em fração de Cotas, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração;
- (vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, com base no Preço de Emissão, ao Coordenador Líder até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação; e
- (vii) até as 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome do Coordenador Líder, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Documento(s) de Aceitação, e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração.

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

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

Entretanto, caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, decida por não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação, considerando o momento de apresentação dos Documentos de Aceitação pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoas Vinculada, ao Coordenador Líder, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e ao montante de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas, sendo que neste caso, poderá não ser observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”). Caso seja aplicado o Rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação.

O Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional, diminuir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Documentos de Aceitação.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Documento de Aceitação, todos os Documentos de Aceitação serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

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

O Coordenador Líder garante que mantém controle da data e horário em que o Investidor de fato encaminhou o respectivo Documento de Aceitação ao Coordenador Líder e que o referido controle é considerado para fins da determinação da ordem de chegada das respectivas intenções de investimento realizadas pelos investidores possibilitando, portanto, a utilização do critério de rateio da ordem de chegada.

Oferta Institucional

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

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

acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27") e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação a ser assinado, é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

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

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

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados em conjunto pela Administradora e pela Gestora por meio do Ato de Aprovação da Oferta, constante no Anexo II a este Prospecto.

A Classe será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", conforme alterada ("Código ANBIMA").

A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, atualmente em vigor, em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive com relação às eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

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

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação.

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, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 sendo que (a) caso atingido qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta (inclusive) e o Montante Total da Oferta, observada a Proporção Mínima, o Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, poderá decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta; e (b) caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180º dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada ("Período de Distribuição").

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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) o tratamento equitativo aos Investidores; (ii) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (iii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto Definitivo e demais documentos da operação e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e (iv) 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 da Oferta, elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 ("Lâmina"), a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, classificados em Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após o protocolo do registro automático da Oferta com a subsequente concessão do registro automático da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto e da Lâmina da Oferta e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, na forma do artigo 12 da Resolução CVM 160 e conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(iii)" abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) observado o disposto no item "(vi)" abaixo, (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto ("Período de Coleta de Intenções de Investimento"), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação, dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação, dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;

- (vi) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar o Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento conforme disposto no item “(ix)” abaixo;
- (vii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Documento de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, ou enviar Documento de Aceitação para o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação (conforme abaixo definido) recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação;
- (viii) os Investidores deverão indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. O Documento de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (ix) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de Documento de Aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item “(viii)” acima, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação”). O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (x) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores Institucionais e dos Investidores Não Institucionais, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xii) o Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto e da Lâmina da Oferta, realizará o Procedimento de Alocação para a verificação da demanda pelas Cotas e alocação das Cotas entre os Investidores, observado o disposto nos itens acima com relação à colocação da Oferta e, em caso de excesso de demanda, para a definição, da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas no âmbito da Oferta. A alocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos previstos no Prospecto e no Contrato de Distribuição;
- (xiii) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade inicial de Cotas objeto da Oferta (isto é, sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto à Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observado o disposto no Artigo 56, da Resolução CVM 160;
- (xiv) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo, da Lâmina e do Anúncio de Início nos Meios de

Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; (iv) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou maior, nos termos previstos neste Prospecto) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar e observar os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; (v) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional; e (vi) determinar a alocação das Cotas entre as subclasses da Classe, observadas as características das Cotas Seniores, das Cotas Mezanino e das Cotas Subordinadas Juniores, nos termos do Sistema de Vasos Comunicantes entre as Cotas Seniores e as Cotas Mezanino, conforme demanda apurada durante o Procedimento de Alocação, e observado, em qualquer hipótese, a Proporção Mínima, ou seja, que as Cotas Subordinadas Juniores deverá corresponder, no mínimo, a 15% (quinze por cento) do volume total da Oferta, incluindo eventual emissão de Cotas do Lote Adicional (“Procedimento de Alocação”).

A alocação será realizada exclusivamente aos Investidores que tenham formalizado/enviado Documento de Aceitação na Oferta em questão, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação.

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

Liquidação

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

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

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou pelo Coordenador Líder, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

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

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s)

pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

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

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

8.7 Formador de mercado

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

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

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme abaixo definido), **(a)** considerando as Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas Juniores, será de 100 (cem) Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor Sênior e Júnior"); e **(b)** considerando as Cotas Mezanino, será de 100.000 (cem mil) Cotas, correspondente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão reais) ("Investimento Mínimo por Investidor Mezanino" e, em conjunto com o Investimento Mínimo por Investidor Sênior e Júnior, "Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se: (i) ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme adiante definido) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, conforme aplicável, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; (ii) o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; (iii) ocorrendo a Distribuição Parcial, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor; ou (iv) caso a Proporção Mínima de Cotas Subordinadas Juniores em relação ao volume total da Oferta não seja observada e a quantidade de Cotas Seniores e Mezanino excedam o limite estabelecido.

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

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo, da Classe e do investimento nos Ativos-Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo IV deste Prospecto ("Estudo de Viabilidade").

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

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

No últimos 12 (doze) meses anteriores a presente data, o Coordenador Líder atuou como coordenador de outros fundos administrados pelo Administrador.

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 do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

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

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 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 dos fundos geridos pela Gestora.

Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder não atuou como coordenador em oferta de cotas de outro fundo de investimento gerido pela Gestora.

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

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

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

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à prestação de serviços de custódia dos fundos geridos pela Gestora.

Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Custodiante não atuou como coordenador em oferta de cotas de outro fundo de investimento gerido pela Gestora.

O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Custodiante e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas

oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de custódia, administração fiduciária, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

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

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

Potenciais Conflitos de Interesses

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

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

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

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 79 deste Prospecto.

Condições Suspensivas

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este e os Ofertantes acordaram o conjunto de condições suspensivas previstas abaixo ("Condições Suspensivas"), consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta:

- (i) aceitação pelo Coordenador Líder e pela Gestora da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia ("Assessores Jurídicos") e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora;
- (ii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, da Classe, das Cotas e ao conteúdo dos Documentos da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iii) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas neste Contrato, no Prospecto e no Regulamento;
- (iv) obtenção do registro das Cotas para **(a)** distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e **(b)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3;
- (v) manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM respectivamente, como administrador fiduciário e como gestor de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o caso, nos termos da regulamentação aplicável;
- (vi) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, da estrutura e de toda documentação necessária para efetivação da Oferta, os quais conterão todas as condições da Oferta ("Documentos da Oferta"), sem prejuízo de outros documentos que vierem a ser estabelecidos em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (vii) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora, pela Administradora e pela Classe, ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (viii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Gestora, pela Administradora e pela Classe, conforme o caso, e constantes dos Documentos da Oferta, sendo que a Gestora e a Classe, no limite de suas atribuições, serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações

fornecidas, exclusivamente sobre a Gestora e a Classe nos Documentos da Oferta, sob pena do pagamento de indenização nos termos descritos neste Contrato;

- (ix) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (x) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Classe, da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xi) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, do procedimento de *back-up*, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, até a divulgação da Oferta ao mercado. Se aplicável, recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo da Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes do Prospecto (quando aplicáveis) e/ou do estudo de viabilidade que não foram passíveis de verificação no procedimento de *back-up* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
- (xii) recebimento, com antecedência de 02 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas no Prospecto, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Oferta, incluindo os documentos da Classe e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xiii) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas do parecer legal (*legal opinions*) dos Assessores Jurídicos, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xiv) obtenção pela Gestora, pela Administradora, pela Classe e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta junto a, quando aplicáveis: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e **(c)** órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;
- (xv) manutenção da política de investimentos da Classe e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor de atuação da Classe por parte das autoridades governamentais, que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xvi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora, à Administradora, à Classe, bem como aos ativos que integram e/ou integrarão o patrimônio da Classe, condição fundamental de funcionamento;
- (xvii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações prestadas pela Gestora e/ou pela Administradora e constantes nos documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xviii) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora; **(b)** pedido de autofalência da Gestora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; **(d)** propositura pela Gestora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou **(e)** ingresso pela Gestora em juízo, com requerimento de recuperação judicial

- independentemente do deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xix) não ocorrência, com relação à Administradora de **(a)** intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; **(b)** pedido de autofalência, intervenção, RAET; **(c)** pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou **(e)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
 - (xx) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora e/ou da Administradora (incluindo fusão, cisão ou incorporação), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Gestora, em qualquer operação isolada ou série de operações; em todas as hipóteses, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora;
 - (xxi) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento do Código ANBIMA;
 - (xxii) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
 - (xxiii) recolhimento, pela Gestora e/ou pela Classe, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
 - (xxiv) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* (“Leis Anticorrupção”) pela Gestora, pela Administradora, pela Classe e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
 - (xxv) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ ou à Classe, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre o investimento em Cotas aos potenciais Investidores;
 - (xxvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Classe, da Administradora ou da Gestora, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável a sua realização, de forma justificada;
 - (xxvii) a Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos dos Normativos ANBIMA, conforme aplicáveis;
 - (xxviii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Gestora ou da Administradora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade ou pessoa do grupo econômico do Coordenador Líder, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
 - (xxix) confirmação do rigoroso cumprimento pela Gestora e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e

atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xxx) inexistência de violação, pela Gestora e/ou pela Administradora da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxxi) obtenção de autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora nos termos da Seção II da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e à regulamentação aplicáveis, às recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxii) acordo entre a Gestora, a Administradora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais Investidores no âmbito da Oferta, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;
- (xxxiii) a Gestora e/ou a Classe tenham arcado com todos os custos e despesas até então devidos no âmbito da Oferta, desde que de suas respectivas responsabilidades, sem prejuízo do disposto na Cláusula 15 deste Contrato;
- (xxxiv) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da Data da Liquidação, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes de todos os documentos da operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *due diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xxxv) que as informações constantes do Estudo de Viabilidade (conforme definido no Prospecto) sejam verdadeiras, suficientes, precisas, consistentes e atuais na data de disponibilização do Prospecto; e
- (xxxvi) recebimento, pelo Coordenador Líder, anteriormente à data de divulgação da Oferta (exclusive), do *checklist* preparado pelos assessores legais do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA.

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

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, a Classe pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação ou, caso a liquidação da Oferta ocorra após as 16:00 horas, no Dia Útil imediatamente seguinte, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes remunerações ("Remuneração"):

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as eventuais Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Coordenação e Estruturação"); e
- (ii) Comissão de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de **(a)** 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas Seniores e Cotas Mezanino

efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta; e **(b)** 1,00% (um inteiro por cento) sobre o valor total das Cotas Subordinadas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive eventuais Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão 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 de responsabilidade da Subclasse Subordinada Júnior, com os recursos captados no âmbito da Oferta das Cotas Subordinadas Juniores. Os custos da primeira emissão de Cotas do Fundo serão arcados exclusivamente com os recursos captados com distribuição da primeira emissão de Cotas Subordinadas Juniores da Classe.

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

Custos Indicativos da Oferta	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Estruturação	1.375.000,00	1,25%	0,13	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Estruturação	146.859,44	0,13%	0,01	0,13%
Comissão de Distribuição	2.502.500,00	2,28%	0,23	2,28%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	267.284,17	0,24%	0,02	0,24%
Assessores Legais	280.000,00	0,25%	0,03	0,25%
Tributos sobre os Assessores Legais	37.489,24	0,03%	0,00	0,03%
CVM - Taxa de Registro	41.250,00	0,04%	0,00	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	4.783,63	0,00%	0,00	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos	150.000,00	0,14%	0,01	0,14%
TOTAL	4.805.166,47	4,37%	0,44	4,40%

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

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 110.000.000,00 (cento de dez milhões de reais), observada a Proporção Mínima. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

Em razão da atuação do Coordenador Líder como distribuidor por conta e ordem das Cotas, o Coordenador Líder fará jus, pelo prazo de duração do Fundo, conforme previsto em seu Regulamento e nos termos do “Acordo Operacional de Cotas do Persevera Plano & Plano Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”, a um percentual da Taxa de Gestão devida pelo Fundo à Gestora, na periodicidade prevista no Regulamento, sendo certo que tal remuneração não acarretará quaisquer custos adicionais aos Investidores.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, além dos ativos alvo Oferta indicados, a Classe não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos itens: "2. Características do Fundo" "3. Prazo de Duração do Fundo", "4. Prestadores de Serviços Essenciais", "5. Obrigações, Vedações e Responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais", "6. Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais", "7. Demais Prestadores de Serviços" e "8; Encargos", todas da parte geral do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, estão contempladas nos seguintes itens do Anexo Descritivo da Classe Única de Cotas do Regulamento: "Preambulo da Classe Única de Cotas", "1. Características da Classe", "2. Público-Alvo da Classe", "5. Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e Outras Taxas", "6. Objetivo da Classe de Cotas e Política de Investimento", "8. Cotas", "9. Distribuição de Rendimentos", "11. Liquidação da Classe e do Fundo".

Além disso, tais informações podem ser complementadas pelos seguintes itens da parte geral do Regulamento: "5. Obrigações, Vedações e Responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais", "9. Metodologia de Avaliação dos Ativos da Classe, do Patrimônio Líquido e das Cotas" e "12. Assembleia".

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 "Persevera Plano & Plano Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

Além do Regulamento, os investidores poderão acessar o histórico de performance, informações adicionais e encaminhar reclamações e sugestões sobre a Classe por meio dos seguintes canais:

- (i) **Administradora:** <https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista> (neste *website*, digitar o nome do fundo, depois clicar em "detalhes", em seguida clicar em "oferta" e, então, clicar na opção desejada), onde serão divulgados relatórios periódicos, fatos relevantes e demais informações sobre o Fundo;
- (ii) **Gestora:** <https://www.persevera.com.br> (neste *website*, clicar em em "Fundos", localizar o "Persevera Plano & Plano Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada", e então, clicar na opção desejada);
- (iii) **E-mail de Atendimento ao Investidor/ Canal de Reclamações:** pci@bancodaycoval.com.br, disponível para esclarecimento de dúvidas, solicitações, reclamações e sugestões; e
- (iv) **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "Persevera Plano & Plano Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada), onde estarão disponíveis documentos oficiais do Fundo, incluindo relatórios de desempenho e histórico de performance.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo III 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

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

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Persevera Plano & Plano Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

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

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, consta do Anexo V deste Prospecto.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administradora

BANCO DAYCOVAL S.A.

Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César,
CEP 01311-200
São Paulo - SP
E-mail: pci@bancodaycoval.com.br
Telefone: 0800- 7750500

Gestora

PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 3º andar, Vila Nova
Conceição,
CEP 04543-011
São Paulo, SP
E-mail: operations@persevera.com.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

Coordenador Líder

**XP Investimentos Corretora de Câmbio,
Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 3º andar
CEP 04543-010, São Paulo, SPE-mail: dcm@xpi.com.br /
juridicomc@xpi.com.br
Telefone: (11) 4871-4448

**Assessor Jurídico
do Coordenador Líder**

i2a Advogados

Rua Butantã, nº 336, 4º andar
CEP 05424-000, São Paulo, SP
Telefone: (11) 5102-5400
E-mail: rish@i2a.legal

**Assessor Jurídico
do Fundo**

Madrona Advogados

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 11º andar
CEP 01451-000, São Paulo, SP
Telefone: (11) 4883-8819
E-mail: leonardo.dicola@madronafialho.com.br

Escriturador e Custodiante

Banco Daycoval S.A.,

Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César,
CEP 01311-200
São Paulo - SP
Telefone: 0800- 7750500

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

Auditor Independente

Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

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

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E À CVM.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo e da Classe foi concedido em 08 de abril de 2024, sob o nº 0324066, e encontra-se atualizado.

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

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

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

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Item não aplicável



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nas "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da 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, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo constituído na categoria de fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, cujas cotas são emitidas em classe única ("Classe").

Prazo de duração do Fundo

O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início do Fundo. O Fundo terá prazo de duração determinado, de 5 (cinco) anos contados da Data de Início do Fundo ("Prazo de Duração"), prorrogáveis por até 2 (dois) anos, mediante decisão da Gestora, que deverá ser comunicada aos Cotistas, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas.

Política de divulgação de informações

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

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

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

As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas, conforme aplicável, (a) no site da Administradora, no endereço: <https://www.daycoval.com.br/investimentos/fundos-investimento>; e/ou (b) por meio eletrônico disponibilizado pela entidade administradora de mercado organizado nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação.

Público-alvo do Fundo

A Classe será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados" ou "Investidores").

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem como objetivo fundamentalmente a obtenção de renda e/ou ganho de capital, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo, observada a Política de Investimento da Classe.

A Classe poderá adquirir os seguintes tipos de Ativos-Alvo:

- (a) ações ou cotas de Sociedades Investidas, quais sendo as sociedades que atendam, cumulativamente, aos seguintes requisitos: (1) seu único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Resolução CVM 175/22; (2) cujo objetivo seja o investimento em sociedades em conta de participação que atuam através de sociedades de propósito específico no desenvolvimento, construção, gestão e incorporação de determinados empreendimentos imobiliários, nos termos da lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e legislação correlata, controladas pela Plano & Plano;
- (b) CRI, quais sendo certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na

forma da Lei 14.430, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;

- (c) letras hipotecárias;
- (d) letras de crédito imobiliário; e
- (e) cotas de fundos de investimento imobiliário, constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos na Resolução CVM 175.

Caberá à Gestora a verificação dos requisitos correspondentes aos Ativos-Alvo anteriormente à sua respectiva aquisição pela Classe.

A Classe deverá observar os seguintes limites de concentração para cada categoria de Ativo em relação ao Patrimônio Líquido, conforme tabela abaixo:

Categoria de Ativo-Alvo	Limite de Concentração (% do PL da Classe)
Participações em Sociedades Investidas	100%
CRI	100%
Letras hipotecárias (LH) e letras de crédito imobiliário (LCI)	100%
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	35%

Os critérios de concentração acima previstos deverão ser observados pela Gestora e/ou pela Administradora, conforme aplicável e observado o disposto na regulamentação aplicável, diariamente e previamente a cada aquisição de Ativos-Alvo, ou Ativos Financeiros de Liquidez pela Classe, conforme o caso. A Classe não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos-Alvo ou Ativos Financeiros de Liquidez específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sem prejuízo do previsto no item 6.2 do Regulamento.

Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos-Alvo, deve ser aplicada nos seguintes ativos:

- (a) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e títulos de renda fixa, públicos ou privados, letras hipotecárias, letras imobiliárias garantidas e letras de crédito imobiliário e liquidez compatível para atender às necessidades e despesas ordinárias da Classe ("Ativos Financeiros de Liquidez"), desde que observado os limites de enquadramento estabelecidos no Anexo Normativo III; e
- (b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe observado o previsto na Política de Investimento, nos termos do Artigo 11, II, 'd', do Anexo Normativo III.

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.

A Classe poderá adquirir Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, nos termos da regulamentação aplicável.

Caso a Classe, durante o período de duração da Classe, invista preponderantemente em valores mobiliários, esta deve respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM 175, devendo a Administradora e a Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente Política de Investimentos, a Classe poderá deter imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre os referidos imóveis, desde que em decorrência exclusivamente da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos-Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe.

Caberá à Gestora, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe

sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora no Regulamento e na legislação em vigor.

A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175.

Caso 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.

Caso a Gestora e a Administradora não encontrem Ativos passíveis de 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 Cotistas de cada Subclasse a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

Tese de Investimento

Contexto

- ✓ **Ótimo momento operacional e financeiro da Plano & Plano:**
Sólido crescimento de receita e lucro nos últimos anos e queda na alavancagem
- ✓ **Boas perspectivas de crescimento de VGV em 2025 adiante:**
 - **Minha Casa, Minha Vida:** Expansão do programa com mais subsídios e financiamento; hoje, a Plano & Plano possui quase 30% do MCMV da cidade de São Paulo
 - **Pode Entrar e Sistema Financeiro da Habitação (SFH):** Expansão da atuação da Plano & Plano
- ✓ **Competição por terrenos mais disputados:**
Disputa por terrenos icônicos (maiores e melhores), em que o pagamento à vista é essencial ou um diferencial

Objetivos da P&P

- Aproveitar mais do potencial atual de geração de negócios
- Continuar crescendo de maneira sustentável e minimizando riscos
- Manter um balanço leve
- Acessar capital a custos competitivos
- Aumentar a competitividade vs. concorrentes

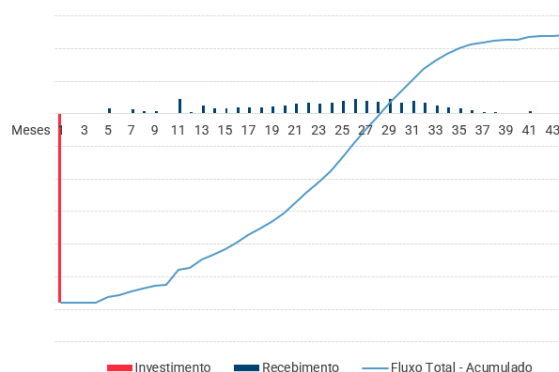
Fluxograma | Aquisição dos Terrenos



1. Investidores aportam recursos e recebem Cotas do Fundo
2. Fundo adquire participação na SPE, aportando capital para compra do terreno
3. Imediatamente, Fundo revende sua participação na SPE para a Plano & Plano, com pagamento da transação emulando uma permuta financeira
4. Com o aporte, SPE compra o terreno à vista e desenvolve o projeto

Solução: Fil que pague os terrenos à vista e receba da P&P à prazo







Fluxo de Caixa Estilizado do Investimento em um Projeto



Características gerais dos projetos

- **Estrutura:** Aporte de capital em Sociedades de Propósito Específico (SPEs) para custear parte ou a totalidade dos terrenos sobre os quais empreendimentos imobiliários serão desenvolvidos, com retorno do investimento via permuta financeira
- **Tipo:** Empreendimentos residenciais verticalizado, de baixo ou médio padrão, com foco em programas de habitação popular (p. ex. Minha Casa Minha Vida e Pode Entrar)
- **Localização:** Região metropolitana de São Paulo/SP
- **Perfil – Objetivo de investir em 2-3 projetos, com o seguinte perfil:**
 - Valor do terreno: R\$ 45 milhões a R\$ 50 milhões
 - Valor da permuta: R\$ 70 milhões a 80 milhões
 - Participação do Fundo na compra do terreno: 75% a 100%
 - Taxa interna de retorno (TIR): IPCA + 16% a 17% a.a.
 - Valor Geral de Vendas (VGV): R\$ 1 bilhão
- **Prazo de desenvolvimento:** 24 a 60 meses

A Tese de Investimento do Fundo

-  **Associação a uma das principais incorporadoras do Brasil:**  Um dos históricos mais consistentes de crescimento e governança entre as incorporadoras do país, com foco estratégico claro de segmento e geografia!
-  **Projetos da P&P:** Foco de investimento em projetos do *pipeline* atual da P&P, com lançamento iminente e expectativa de forte demanda
-  **Economics favoráveis:** Projetos que emulam uma permuta financeira, fora do risco de custos/margens, com proteção contra a inflação (reajuste das parcelas devidas por IPCA) e rentabilidade real próxima a 16% a.a.
-  **Governança fortalecida:** Estrutura jurídica robusta, que replica a mesma estrutura de direitos e garantias da P&P com terrenistas: prazo-limite para recebimento total + fiança da P&P Holding
-  **Eficiência tributária:** Isenção tributária tanto no Fundo (para investimentos imobiliários) quanto para o cotista, sem incidência de ITBI duplo



- Originação de oportunidades e negociação com os terrenistas
- Estudos de viabilidade, diligências e ambiental, aprovações internas
 - Apresentação de projetos à Persevera
- Assinatura dos contratos de (opção de) compra com os terrenistas
 - Aprovação de projetos na Prefeitura
- Lançamento dos projetos, vendas e repasse à Caixa
 - Execução das obras
- Envio periódico de informações sobre os projetos

A Estrutura do Fundo

Subclasses Sênior + Mezanino 85% do Patrimônio Líquido (PL) do Fundo	Subordinada 15% do PL
--	---------------------------------

A Subclasse Sênior

Retorno Predefinido Rentabilidade líquida de IPCA + 9% a.a. , isenta de impostos, com valorização patrimonial e distribuições mensais	Senioridade do Investimento Subordinação de 15% + Garantias para mitigação de riscos
--	--

A Subclasse Mezanino

Investimento mínimo de R\$ 1.000.000,00 Rentabilidade líquida de IPCA + 9,5% a.a. , isenta de impostos, com valorização patrimonial e distribuições mensais
--

Rating Plano & Plano

S&P Global Ratings	brAA+ 29/jul/24
-------------------------------	---------------------------



- Diligência dos projetos apresentados – análise qualitativa e modelagem financeira
- Revisão e aprovação da diligência jurídica feita pelos advogados
- Aprovação / reprovação do projeto apresentado
- Investimento nos projetos aprovados – compra e revenda da participação na SPE
- Monitoramento da evolução dos projetos (vis-à-vis projeções)
 - Se necessário, entendimento dos detratadores de desempenho e adoção de medidas
- Gestão do caixa do fundo:
 - Entradas (rendimentos financeiros, retorno dos projetos) vs. saídas (investimentos e dividendos/reduções de capital)
- Interação com o administrador fiduciário:
 - Envio de informes, distribuições mensais, marcação do valor dos ativos, etc.
- Confeção e envio dos relatórios mensais aos cotistas
- Antecipação / prorrogação do fundo, se aplicável

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

Pelos serviços de administração fiduciária da Classe, a Classe pagará à Administradora, mensalmente, a Taxa Mínima de Administração, não compreendidas as taxas de administração dos fundos eventualmente investidos pela Classe, que observará: (i) o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais) durante os primeiros 18 (dezoito) meses de funcionamento do Fundo e, adicionalmente (ii) o valor fixo mensal de R\$850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por Subclasse, sendo certo que tais valores serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV ("Taxa Mínima de Administração").

Pelos serviços de gestão da carteira da Classe, a Classe pagará à Gestora, mensalmente, a Taxa Mínima de Gestão, não compreendidas as taxas de gestão dos fundos investidos pelo Fundo, correspondente a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido ("Taxa Mínima de Gestão").

A Classe está sujeita à taxa global de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, a Gestora mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site <https://www.persevera.com.br/transparencia-informacional> ("Sumário de Remuneração").

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 Mínima de Administração e da Taxa Mínima de Gestão devido no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo.

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.

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

Adicionalmente à Taxa de Gestão, a Gestora fará jus à Taxa de Performance, a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) contado da Data de Início do Fundo, equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade da Classe, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, que exceder a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") acrescido de 9% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (respectivamente, "Hurdle" e "Taxa de Performance"), incidente, exclusivamente, sobre os valores a serem pagos aos Cotistas titulares de Cotas Subordinadas. Não será devida taxa de performance pelas Cotas Seniores e pelas Cotas Mezanino.

Será devida pela Classe à Administradora, na qualidade de custodiante, pelos serviços de custódia, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, bem como pelos serviços de tesouraria e escrituração das Cotas, a Taxa Máxima de Custódia, correspondente a 0,03% (zero vírgula zero três por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$2.000,00 (dois mil reais) durante os primeiros 18 (dezoito) meses de funcionamento do Fundo e R\$3.000,00 (três mil reais) após o 18º (décimo oitavo) mês de funcionamento do Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV ("Taxa Máxima de Custódia").

Taxas adicionais, tais como, mas não limitando a, taxas de ingresso, máxima de distribuição de cotas, poderão ser eventualmente cobradas dos Cotistas da Classe, caso conste previsão expressa no Anexo Descritivo do Fundo, conforme aplicável. Não será cobrada taxa de saída dos Cotistas.

Política de amortização e de distribuição de resultados

Semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos 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.

Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do Administrador, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, observada a ordem de preferência entre as Subclasses, nos termos deste Regulamento. Observado o disposto no Regulamento, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Farão jus aos rendimentos da Classe os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao fechamento do Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Administradora, na qualidade de escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 8.1.1. do Regulamento.

A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo, dos Ativos Financeiros de Liquidez e imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pela Classe ("Reserva de Contingência"). O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

Caso a Reserva de Contingência mantida no patrimônio da Classe venha a ser insuficiente, tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos-Alvo, dos Ativos Financeiros de Liquidez e imóveis, conforme aplicável.

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

A Classe poderá, a critério do Gestor, amortizar parcialmente suas Cotas, inclusive quando se verificar a existência, a qualquer título, de caixa excedente na Classe, sendo certo que a Gestora deverá informar à

Administradora de tal amortização com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência, observado o previsto no item 8.1.5 do Regulamento.

A amortização parcial das Cotas Mezanino dependerá de deliberação em Assembleia, nos termos do item 12.1 da parte geral do Regulamento, exceto no caso de resgate e/ou amortização integral das Cotas Seniores. A amortização parcial das Cotas Subordinadas Juniores, dependerá de deliberação em Assembleia, nos termos do item 12.1 da parte geral do Regulamento.

Os pagamentos de distribuição de rendimentos da Classe aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN ou procedimentos estabelecidos pela B3.

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

Compete privativamente à assembleia de Cotistas ("Assembleia") deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à Classe:

- (a) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo e da Classe, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis auditadas à CVM, nos termos do Artigo 71 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (b) deliberar sobre a substituição da Administradora ou da Gestora, com ou sem Justa Causa (conforme definido no Regulamento);
- (c) aprovar a emissão de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- (d) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo e da Classe;
- (e) alterar o Regulamento, seus Anexos ou Apêndices, exceto nas demais hipóteses previstas no item 12.1. do Regulamento;
- (f) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, apresentado nos termos do Regulamento;
- (g) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas no item 11.1.5 do Regulamento;
- (h) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (i) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (j) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, desde que, com relação aos referidos bens, seja observada a Política de Investimento da Classe e os requisitos previstos no art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (k) eleição e destituição de representante dos Cotistas, nos termos desde Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (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 175;
- (m) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global, Taxa de Administração, Taxa de Performance e Taxa de Gestão;
- (n) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, Gestora, ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado;
- (o) deliberar sobre a amortização das Cotas Mezanino, exceto na hipótese de resgate e/ou amortização integral das Cotas Seniores;

- (p) deliberar sobre a amortização das Cotas Júniores; e
- (q) alterar o Regulamento, seus Anexos ou Apêndices, para (i) alterar a política de investimento, composição ou diversificação da carteira da Classe; (ii) alterar o item 12 do Regulamento; (iii) alteração do item 8 do Regulamento ou de qualquer outro item que crie ou aumente o rol de despesas e os encargos do Fundo ou da Classe e/ou (iv) deliberar sobre a alteração de quaisquer características das Cotas de qualquer Subclasse.

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

O pedido de convocação da Assembleia pela Gestora, pelos Cotistas ou pelo representante dos 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.

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.

Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto 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.

A primeira convocação da Assembleia deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas. Para efeito do disposto acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

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

A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista.

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

As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (d), (e), (j), (l), (m), (q) do item 12.1 do Regulamento, acima descritos, 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.

Adicionalmente ao disposto acima, as deliberações relativas à matéria prevista na alínea (q) do item 12.1, do Regulamento, dependerão de aprovação de titulares de pelo menos 85% (oitenta e cinco por cento) das Cotas Subordinadas Júniores em circulação, por votação em separado.

As deliberações relativas às matérias previstas na alínea (o) do item 12.1 do Regulamento, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, bem como de aprovação de titulares representando maioria simples das Cotas Seniores em circulação, por votação em separado.

As deliberações relativas às matérias previstas na alínea (p) do item 12.1 do Regulamento, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotistas que representem, no mínimo e cumulativamente, (a) a maioria simples das Cotas dos presentes, (b) aprovação de titulares representando maioria simples das Cotas Seniores em circulação, por votação em separado; e (c) aprovação de titulares representando maioria simples das Cotas Mezanino em circulação, por votação em separado.

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.

As deliberações da Assembleia poderão, ainda, ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral presencial, o qual será realizado pela Administradora junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto, desde que observadas as formalidades previstas no Regulamento, no Anexo e na regulamentação em vigor.

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.

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

A vedação acima não se aplicará quando (a) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens (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.

Política de Voto

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. A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.persevera.com.br/regulatorio>.

Perfil da Administradora

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

Perfil da Gestora

A Persevera Gestão de Recursos Ltda. ("**Persevera**" ou "**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 Persevera se constitui como uma sociedade, e seus sócios compartilham como valores centrais a honestidade, ética, transparência, independência de pensamento e meritocracia do argumento.

Em 2023, a Gestora firmou uma parceria estratégica com a Fami Capital, grupo financeiro com quase de R\$ 65 bilhões sob custódia, 50 mil clientes e 500 profissionais. Assim, a Persevera 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 Persevera possui mais de R\$ 2 bilhões sob gestão em diferentes estratégias, incluindo fundos condominiais (Multimercados, Renda Fixa, Renda Variável), estruturados (Imobiliário, Direitos Creditórios) 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 Persevera se destaca por sua sólida governança de risco, cuja gestão é integrada ao processo de seleção de ativos e construção de carteiras.

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 o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução 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

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

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

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

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





PERSEVERA
ASSET MANAGEMENT
GESTÃO ESTRATÉGICA DE PRODUTOS DE ACUMULAÇÃO

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA
ANEXO III	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO V	INFORME ANUAL DO FUNDO
ANEXO VI	MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PERSEVERA
ASSET MANAGEMENT
GESTÃO ESTRATÉGICA DE PRODUTOS DE ACUMULAÇÃO

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO DAYCOVAL D33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento,

BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**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, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Administradora**”); e

DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.056 de 02 de dezembro de 2004, com sede na Avenida Paulista, nº 1.793 CEP: 01311-200 Cidade: São Paulo Estado São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 72.027.832/0001-02, neste ato representada na forma de seu contrato social (“**Gestora**” e, em conjunto com a Administradora, “**Prestadores de Serviços Essenciais**”)

RESOLVEM:

- (a) constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“**Resolução CVM nº 175/22**”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, que será denominado **DAYCOVAL D33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Fundo**”) e terá as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”):
- (1) o Fundo será constituído com classe única de cotas¹, em regime fechado (“**Classe**”);
 - (2) as cotas da Classe serão destinadas ao público em geral, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
 - (3) a responsabilidade dos cotistas da Classe será ilimitada;

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Kropp, Caio Pereira Romanholi, Laila Cristina Duarte Ferreira e Jaques Iglicky.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código EF85-E075-3910-E443.

- (b) contratar os seguintes prestadores de serviços, em nome do Fundo:
- (1) prestadores de serviços a serem contratados pela Administradora, em nome do Fundo:
- (i) **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek 1909, Corp Tower torre norte andar 8 conj 81, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo;
- (ii) **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, para prestar os serviços de **(I)** tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe; **(II)** escrituração das cotas da Classe; e **(III)** custódia dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (c) aprovar o inteiro teor do Regulamento, incluindo o anexo descritivo da Classe; e
- (d) instruir o pedido de registro de funcionamento do Fundo na CVM, acompanhado do Regulamento e dos demais documentos e informações exigidos pela Resolução CVM nº 175/22.

Os Prestadores de Serviços Essenciais declaram, para fins do artigo 10, *caput*, II, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação e à regulamentação vigentes.

São Paulo, 04 de abril de 2024

BANCO DAYCOVAL S.A.

**DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS
LTDA**

2

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/EF85-E075-3910-E443> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: EF85-E075-3910-E443



Hash do Documento

4248F50A26FC114B4567D00A2AE94115340D8D942767270EDC5C5D64829D1035

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/04/2024 é(são) :

- Roberto Kropp - 063.515.608-37 em 09/04/2024 15:35 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Tue Apr 09 2024 15:35:21 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 187.32.103.115

Hash Evidências:

F01FA0B46360C280A5B400A358F426F27623BFDCA464563A8392C666683D4384

- Caio Pereira Romanholi - 057.459.877-40 em 04/04/2024 17:53 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu Apr 04 2024 17:53:19 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 187.92.61.98

Hash Evidências:

B849A1516D3D6337A09211E0EBFF07D5AA14F5EC109D4B30F917EA40F76FFA7F

- Laila Cristina Duarte Ferreira - 335.684.928-06 em 04/04/2024 16:34 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu Apr 04 2024 16:34:17 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 189.2.196.66

Hash Evidências:

28D22AF2C4F40FF4D3860499E1D4ED1955A06AB3A5899967BC6E57D22F3A6A41

Jaques Iglicky - 838.366.087-15 em 04/04/2024 16:21 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu Apr 04 2024 16:21:14 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5666 Longitude: -46.6665 Accuracy: 962

IP 187.32.103.115

Hash Evidências:

EB593D33E4DBF544A63F9E85019EA4DCAD7B0781FF0737BF1EEA4435E3EC4407





PERSEVERA
ASSET MANAGEMENT
GESTÃO ESTRATÉGICA DE PRODUTOS DE ACUMULAÇÃO

ANEXO II

INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE ALTERAÇÃO DO**DAYCOVAL D33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO****CNPJ/MF nº 54.635.245/0001-14**

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 ("Administradora") e a **PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrito no CNPJ/MF sob o número 29.608.120/0001-58, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, 691, cj. 1607, devidamente autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 16.326, expedido em 20 de junho de 2018 ("Gestora" e quando em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais").

CONSIDERANDO QUE:

(i) o Fundo encontra-se devidamente constituído por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do DAYCOVAL D33 Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado pela Administradora e pela **DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.056 de 02 de dezembro de 2004, com sede na Avenida Paulista, nº 1.793 CEP: 01311-200 na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 72.027.832/0001-02, na qualidade de gestora ("Daycoval Asset");

(ii) até a presente data, o Fundo não possui cotistas;

RESOLVEM a Administradora e a Gestora aprovar:

(i) a alteração da denominação do Fundo para "**PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**";

(ii) constituir a classe única de cotas do Fundo, denominada "**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**" ("Classe");

(iii) a renúncia da Daycoval Asset, na qualidade de atual gestora do Fundo e prestador de serviço essencial com sua consequente substituição, neste ato, da Daycoval Asset pela Gestora, como prestador de serviço essencial do Fundo, para prestação de serviços de administração de recursos da carteira;

(iv) a reforma integral do Regulamento, modificando capítulos, artigos e parágrafos, que passará a vigorar nos termos do Anexo A ao presente instrumento;

(v) a designação de Erick Warner de Carvalho, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade RG nº 27.820.894-0 SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 277.646.538-61, como diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo e da Classe, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo e da Classe, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo e da Classe, no âmbito das atribuições da Administradora;

(vi) a designação de Guilherme George Abbud, portador da carteira de identidade RG nº 24.871.191-X SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 258.804.748-36, como diretor da Gestora responsável pelas operações do Fundo e da Classe, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo e da Classe, no âmbito das suas atribuições como diretor responsável pela gestão da carteira do Fundo e da Classe;

(vii) a realização da 1ª (primeira) emissão ("Primeira Emissão") de cotas da subclasse sênior ("Cotas Seniores"), de cotas da subclasse mezanino ("Cotas Mezanino") e de cotas da subclasse subordinada júnior ("Cotas Subordinadas Juniores" e, quando em conjunto com as Cotas Seniores e as Cotas Mezanino, apenas "Cotas") para a distribuição mediante oferta pública, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), sob regime de melhores esforços de colocação, com as seguintes principais características (em conjunto ou individualmente, as "Oferta"):

(a) Colocação e Procedimento de Distribuição: a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, conforme abaixo definido (incluindo em relação às Cotas do Lote Adicional, conforme adiante definido, caso emitidas), nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

(b) Registro: a Oferta será submetida ao rito de registro automático de distribuição, no âmbito do artigo 26, inciso VI, inciso (b), da Resolução CVM 160, observados os demais requisitos previstos na Resolução CVM 160;

(c) Montante inicial de Cotas emitidas: O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser: **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). A alocação das Cotas entre as subclasses se dará por meio de Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), observada a Proporção Mínima (conforme abaixo definido). As Cotas serão alocadas entre as subclasses conforme resultado a ser apurado por meio do procedimento de alocação a ser realizado no âmbito da Oferta, observadas as seguintes condições: **(i)** a alocação das Cotas entre as Subclasses ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas alocada na respectiva Subclasse será subtraída da quantidade total de Cotas efetivamente emitidas; **(ii)** as Cotas Seniores e/ou as Cotas Mezanino poderão não ser emitidas, caso em que as Cotas da respectiva subclasse não colocadas serão canceladas; **(iii)** as Cotas Subordinadas Juniores deverão ser obrigatoriamente emitidas e sua alocação deverá observar a proporção mínima de 15% (quinze por cento) de Cotas Subordinadas Juniores em relação ao total de Cotas efetivamente colocadas no âmbito da Oferta, incluindo eventuais Cotas do Lote Adicional ("Proporção Mínima" e "Sistema de Vasos Comunicantes", respectivamente);

(d) Número de séries: As Cotas de cada Subclasse serão emitidas em série única;

(e) Distribuição parcial e 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 de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) com base no Preço de Emissão, equivalente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo", respectivamente). Independentemente do volume efetivamente distribuído no âmbito da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial, deverá ser observada a Proporção Mínima, ou seja, as Cotas Subordinadas Juniores deverão representar, obrigatoriamente, 15% (quinze por cento) do volume total da Oferta (considerando-se a soma das Cotas inicialmente ofertadas e, se for o caso, das Cotas do Lote Adicional).

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, os investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu pedido de subscrição, ordens de investimento ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial; ou (ii) de quantidade ou montante financeiro igual ou

maior que o Montante Mínimo e menor que o Montante Inicial. No caso do item (ii) acima, o investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do pedido de subscrição ou aceitação, conforme o caso. Caso o investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor, conforme definido abaixo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos pedidos de subscrição e das ordens de investimento dos investidores. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários realizados pela Classe, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Montante Inicial, 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 acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários realizados pela Classe, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas;

(f) Destinação dos Recursos: observada a política de investimentos da Classe, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos no Capítulo 6 do Anexo ao Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, de forma ativa e discricionária sob a gestão da Gestora, objetivando,

fundamentalmente, obtenção de renda e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento). Observados os limites de concentração e os critérios de elegibilidade constantes dos artigos 6.1. e seguintes do Anexo ao Regulamento, as disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas em Ativos de Liquidez;

(g) Cotas adicionais: nos termos do parágrafo segundo do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 2.750.000 (dois milhões e setecentas e cinquenta mil) Cotas adicionais ("Cotas do Lote Adicional"), nas mesmas condições das respectivas Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o(s) distribuidor(es), que poderão ser emitidas pela Classe nos termos dos documentos da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob a liderança do Coordenador Líder. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação. Independentemente do exercício, total ou parcial, do Lote Adicional, as Cotas Subordinadas Juniores deverão, necessariamente, representar 15% (quinze por cento) do volume total da Oferta (considerando-se a soma das Cotas inicialmente ofertadas e, se for o caso, das Cotas do Lote Adicional), devendo tal proporção ser observada no momento do Procedimento de Alocação;

(h) Lote Suplementar: não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;

(i) Negociação das Cotas: as Cotas não serão negociadas em bolsa de valores, sendo certo que as Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa & Balcão ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3;

(j) Período de Distribuição: a Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”). A distribuição das Cotas (incluindo as Cotas do Lote Adicional) deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após à divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;

(k) Investimento mínimo: A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme adiante definido), **(a)** considerando as Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas Juniores, será de 100 (cem) Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor Sênior e Júnior”); e **(b)** considerando as Cotas Mezanino, será de 100.000 (cem mil) Cotas, correspondente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão reais) (“Investimento Mínimo por Investidor Mezanino” e, em conjunto com o Investimento Mínimo por Investidor Sênior e Júnior, “Investimento Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se: **(i)** ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme definido nos documentos da Oferta) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, conforme aplicável, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; **(ii)** o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação (conforme definido nos documentos da Oferta) exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (conforme definido nos documentos da Oferta), ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; **(iii)** ocorrendo a Distribuição Parcial, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor; ou **(iv)** caso a Proporção Mínima de Cotas Subordinadas Juniores em relação ao volume total da Oferta não seja observada e a quantidade de Cotas Seniores e Cotas Mezanino excedam o limite estabelecido;

(l) Preço de Emissão: o preço de emissão de cada Cota é equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) (“Preço de Emissão”);

(m) Taxa de Distribuição Primária: a Classe não cobrará taxa de distribuição primária no âmbito da Oferta;

(n) Custos da Oferta: eventuais custos e despesas da Oferta serão de

responsabilidade da Classe, nos termos do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento da taxa de fiscalização e da comissão de distribuição devida ao Coordenador Líder, com os recursos obtidos na Oferta referente às Cotas Subordinadas Juniores;

(o) Preço de Subscrição: o preço de subscrição de cada Cota corresponderá ao Preço de Emissão, equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Subscrição");

(p) Taxa de Ingresso e Saída: não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas objeto da Oferta;

(q) Integralização das Cotas: as Cotas serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, nos termos a serem especificados nos respectivos instrumentos de subscrição, pelo Preço de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, na respectiva Data de Liquidação da Oferta (conforme definido nos documentos da Oferta);

(r) Público-Alvo da Oferta: a Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definição do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 e, em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento;

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de pessoas vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a pessoas vinculadas, e as ordens de investimento enviadas por pessoas vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;

(s) Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas: as Cotas (i) são emitidas em três Subclasses (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas de uma mesma Subclasse), e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos para cada uma das Subclasses, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo e da Classe, observadas as disposições do Regulamento, diferenciando-se, exclusivamente, quanto ao pagamento de taxa de performance e à preferência das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino no pagamento de rendimentos e amortização, na forma prevista no Apêndice A, no Apêndice B e no Apêndice C do Regulamento (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, observado o Valor Mensal Máximo de

Rendimentos Sênior e o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino previstos no Regulamento e a ordem de prioridade para cada Subclasse descrita no Regulamento; (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 emissão de novas Cotas, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento, salvo se renunciado pelos Cotistas em assembleia de Cotistas; (viii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Administradora, na qualidade de instituição escrituradora, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo e da Classe, sem emissão de certificados. Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos da Classe, se houver, observada a ordem de prioridade para cada Subclasse descrita no Regulamento.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de cotistas do Fundo e da Classe (a) o prestador de serviço, sendo um Prestador de Serviço Essencial ou não; (b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (d) o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou a Classe no que se refere à matéria em votação; (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos cotistas do Fundo e/ou da Classe forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (e); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia ou constar de permissão concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas do Fundo e da Classe; e

(t) Cronograma indicativo: o cronograma indicativo será descrito nos documentos das Oferta.

(viii) aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.909, 30º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), para realizar a distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão no âmbito da Oferta; e

(ix) submeter à apreciação da CVM a presente deliberação, conforme disposto nos termos da Parte Geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como o pedido de constituição da Classe, de forma a viabilizar o registro da Classe.

Os termos e definições aqui utilizados possuem as definições atribuídas no Regulamento do Fundo, conforme Anexo A ao presente instrumento.

Em atenção ao Art.10, II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, as Partes declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Este Instrumento de Deliberação Conjunta é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

DocuSigned by
Lela Cristina Duarte Ferreira
Assinado por: LELA CRISTINA DUARTE FERREIRA-3356842030
CPF: 3356842030
DataHora da Assinatura: 25/04/2025 | 10:50:11 PDT
O ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC DIGITALSIGN RFB 03
ICP-Brasil
CRSDKNECD184HE...

DocuSigned by
Ja Kaliny F.Lucas
Assinado por: JA BEATRIZ PEDACE-30736802883
CPF: 30736802883
DataHora da Assinatura: 25/04/2025 | 09:23:39 PDT
O ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC DIGITALSIGN RFB 03
ICP-Brasil
CSAD7FE9M4T485...

BANCO DAYCOVAL S.A.
Administradora

PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Gestora

DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.
Interveniente

DocuSigned by
Camila Fátima Bitencourt
Assinado por: CAMILA PALMA BITTENCOURT-29175674881
CPF: 29175674881
DataHora da Assinatura: 25/04/2025 | 09:28:28 PDT
O ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
ICP-Brasil
63886F773C343B...

DocuSigned by
Fernando Fabiano
Assinado por: FERNANDO FONTOURA-3128665861
CPF: 3128665861
DataHora da Assinatura: 25/04/2025 | 09:16:10 PDT
O ICP-Brasil, OU: AC SOLLITI MULTIS v5
C: BR
Emissor: AC SOLLITI MULTIS v5
ICP-Brasil
F81A019C3FED8484...

DocuSigned by
Jaques Kluck
Assinado por: JAQUES KLUCKY-83836608715
CPF: 83836608715
DataHora da Assinatura: 25/04/2025 | 09:43:04 PDT
O ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC DIGITALSIGN RFB 03
ICP-Brasil
3118C84210884F...

DocuSigned by
Rafael de Oliveira Sáez
Assinado por: RAFAEL DE OLIVEIRA SCHMIDT-32910489830
CPF: 32910489830
DataHora da Assinatura: 25/04/2025 | 11:04:48 PDT
O ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC DIGITALSIGN RFB 03
ICP-Brasil
3F7174DC844459...



ANEXO A



REGULAMENTO DO PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

O **PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido por este Regulamento.

1. GLOSSÁRIO

1.1 Para fins do disposto neste Regulamento e em seu(s) Anexo(s), os termos e expressões quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos nesta Cláusula 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural. Além disso, **(a)** quando exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto ao masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(b)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; **(c)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(d)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens, anexos ou apêndices aplicam-se a itens, anexos e apêndices deste Regulamento; **(e)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(f)** salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no Artigo 224 do Código de Processo Civil e do Artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

“Acordo Operacional”

instrumento particular firmado entre a Administradora e a Gestora, que regulará as atividades a serem desenvolvidas pelas partes no que se refere à administração fiduciária e a gestão da carteira da Classe.

“Administradora”

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

“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anexo”	Anexo integrante deste Regulamento, o qual descreverá as características da Classe, o qual será parte integrante deste Regulamento.
“Anexo Normativo III”	Significa o anexo normativo III da Resolução CVM 175.
“Apêndice”	Significa cada apêndice que disciplina as características específicas da Subclasse Sênior, Subclasse Mezanino e Subclasse Subordinada Júnior, de modo complementar ao disciplinado neste Regulamento e no Anexo.
“Assembleia”	Assembleia geral ou especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
“Ativos-Alvo”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.2 do Anexo.
“Ativos”	Os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros de Liquidez que compõem a carteira da Classe, conjuntamente.
“Ativos Financeiros de Liquidez”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.3 do Anexo.
“Auditor Independente”	A empresa de auditoria independente registrada na CVM contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão , companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Benchmark Sênior”	A rentabilidade alvo da Subclasse Sênior, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma sobretaxa (<i>spread</i>) de 9% (nove por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

“Benchmark Mezanino”	A rentabilidade alvo da Subclasse Mezanino, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma sobretaxa (<i>spread</i>) de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
“Classe”	Classe única de Cotas do Fundo. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
“CNPJ”	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA”	O “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros” da ANBIMA.
“Código Civil”	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Ofertas Públicas ANBIMA”	O “Código Ofertas Públicas” da ANBIMA.
“Código de Processo Civil”	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“Controle”	Para fins da definição de “controle” no âmbito deste Regulamento, aplica-se o conceito presente no artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações.
“Cotas”	As cotas de cada Subclasse emitidas pela Classe, quando referidas em conjunto e indistintamente.
“Cotas Seniores”	Todas as cotas da Subclasse Sênior emitidas pela Classe, quando referidas em conjunto e indistintamente.
“Cotas Mezanino”	Todas as cotas da Subclasse Mezanino emitidas pela Classe, quando referidas em conjunto e indistintamente.
“Cotas Subordinadas Juniores”	Todas as cotas da Subclasse Subordinada Júnior emitidas pela Classe, quando referidas em conjunto e indistintamente.

“Cotista”	O titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo e da Classe.
“CRI”	Certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei 14.430, que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, conforme definição do item 6.2(b) do Anexo.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Apuração”	Significa o 7º (sétimo) Dia Útil de cada mês.
“Data de Início do Fundo”	A data da 1ª (primeira) integralização de Cotas.
“Demais Prestadores de Serviços”	Os Prestadores de serviços contratados pela Administradora e/ou pela Gestora, em nome da Classe, nos termos da Cláusula 4ª do Anexo.
“Dia Útil”	Entende-se por dia útil qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Evento de Verificação do Patrimônio Líquido”	Os eventos definidos no item 10.1 do Anexo cuja ocorrência obriga a Administradora a verificar se o Patrimônio Líquido está negativo.
“FGC”	Significa o Fundo Garantidor de Créditos.
“FII”	Fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, da Lei nº 8.668 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
“Fundo”	PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.
“Gestora”	A PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o número 29.608.120/0001-58, com sede na cidade e

estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1455, 3 Andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-011, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório número 16.326, expedido em 20 de junho de 2018.

“IGPM/FGV”

Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas.

“IPCA/IBGE”

O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“Justa Causa”

A ocorrência, no contexto das atividades exercidas pela Gestora 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 gestor de carteira de valores mobiliários.

“Lei nº 8.668”

A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

“Lei nº 14.430”

A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.

“Patrimônio Líquido”

O Patrimônio líquido da Classe, o qual deverá ser calculado na forma do item 9.4 da parte geral do Regulamento.

“Pessoas Ligadas”

Para fins deste Regulamento, considera-se como pessoas ligadas: (a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora ou Gestora, de seus

administradores e acionistas, conforme o caso; (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou Gestora, 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.

“Plano&Plano”	Tem o significado atribuído no item 6.2 do Anexo.
“Prestadores de Serviços Essenciais”	Significa a Administradora e a Gestora, em conjunto ou indistintamente, conforme aplicável.
“Primeira Emissão”	Primeira emissão de Cotas, conforme características estabelecidas no item 8.3 do Anexo.
“Política de Investimento”	A Política de investimento da Classe, conforme descrita na Cláusula 6ª do Anexo.
“Prazo de Duração”	Tem o significado atribuído no item 3.1 da parte geral do Regulamento.
“Público-Alvo”	Investidores qualificados, conforme definidos pelo artigo 12 da Resolução CVM 30.
“Regras e Procedimentos ANBIMA”	As Regras e Procedimentos do Código Ofertas Públicas ANBIMA.
“Regulamento”	O presente regulamento do Fundo incluindo sua parte geral, o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices, conforme aplicável.
“Reserva de Contingência”	Tem o significado atribuído no item 9.9 do Anexo.
“Resolução CVM 30”	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 160”	A Resolução da CVM nº 160, de 05 de dezembro de 2022, conforme alterada.

“Resolução CVM 175”	A Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
“SELIC”	O Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
“Sociedades Investidas”	Significa as sociedades que atendam, cumulativamente, aos requisitos previstos no item 6.2(a) do Anexo, que tenham recebido investimentos da Classe, diretamente.
“Subclasses”	Significa, conjuntamente, a Subclasse Sênior, Subclasse Mezanino e a Subclasse Subordinada Júnior.
“Subclasse Sênior”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.1 do Anexo.
“Subclasse Mezanino”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.1 do Anexo.
“Subclasse Subordinada Júnior”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.1 do Anexo.
“Taxa Global”	Significa a taxa global calculada anualmente sobre valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe, para pagamento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa Máxima de Distribuição.
“Taxa Mínima de Administração”	A taxa mínima devida pelo Fundo à Administradora, em contraprestação aos seus serviços de administração fiduciária, a ser calculada nos termos do item 5.1 do Anexo.
“Taxa de Administração”	Tem o significado descrito no item 5.3 do Anexo.
“Taxa de Distribuição Primária”	A taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de oferta pública, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
“Taxa Mínima de Gestão”	A taxa mínima devida pelo Fundo à Gestora, em contraprestação aos seus serviços de gestão de carteira da Classe, calculada nos termos do item 5.2 do Anexo.

“Taxa de Gestão”	Tem o significado descrito no item 5.3 do Anexo.
“Taxa de Performance”	A taxa devida pelo Fundo à Gestora, nos termos do item 5.3 do Anexo.
“Taxa Máxima de Custódia”	A taxa devida pelo Fundo à Administradora, em contraprestação aos seus serviços prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros, a ser calculada nos termos do item 5.10 do Anexo.
“Taxa Máxima de Distribuição”	Remuneração máxima devida aos distribuidores, nos termos do item 5.3 do Anexo.
“Termo de Adesão”	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
“Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior”	Tem o significado descrito no item 8.1.5(a) do Anexo.
“Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino”	Tem o significado descrito no item 8.1.5(a) do Anexo.

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1 O Fundo é um condomínio de natureza especial, nos termos do Código Civil, sendo disciplinado pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM 175, em especial seu Anexo Normativo III, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e regido pelo presente Regulamento.

2.2 O Fundo é constituído com classe única de Cotas.

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

3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

3.1 O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início do Fundo. O Fundo terá prazo de duração determinado, de 5 (cinco) anos contados da Data de Início do Fundo (“Prazo de Duração”), prorrogáveis por até 2 (dois) anos, mediante decisão da Gestora, que deverá ser comunicada aos Cotistas, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas.

4. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

4.1 A administração fiduciária do Fundo será realizada pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, conforme qualificado acima.

4.2 A gestão do Fundo será realizada pela **PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, conforme qualificada acima.

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

Obrigações da Administradora

5.1 A Administradora, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, tem amplos e gerais poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

5.2 A Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, nos termos da Lei nº 8.668 e da regulamentação aplicável.

5.3 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, observado o previsto no item 8.15 abaixo;
- (f) em conjunto com a Gestora, deliberar sobre a emissão de novas Cotas;
- (g) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que compõem o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos integrantes da carteira da Classe;

- (h) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes da carteira da Classe, na hipótese de execução de garantia sobre imóveis, que tais bens imóveis:
 - (1) não integram o ativo da Administradora;
 - (2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - (3) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - (5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo;
- (i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (1) a documentação relativa aos imóveis eventualmente integrantes da carteira de Ativos da Classe, na hipótese de execução de garantia sobre imóveis, e às operações da Classe; e
 - (2) os relatórios dos representantes dos 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;
- (j) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (k) 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
- (l) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que eventualmente constituam Ativo-Alvo da Classe com o auxílio da Gestora, conforme previsto no Acordo Operacional.

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

- (a) calcular e divulgar o valor das Cotas e do Patrimônio Líquido, nos termos deste Regulamento;
- (b) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 82, 83, 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26a 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (c) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (d) 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;
- (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 e/ou da Classe exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (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, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, nos termos do item 17.3 abaixo;
- (i) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada do Fundo e da Classe nos termos deste Regulamento;

- (j) observar as disposições deste Regulamento;
- (k) cumprir as deliberações da Assembleia;
- (l) transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administradora;
- (m) providenciar o registro do Regulamento e de seus eventuais aditamentos por meio de sistema eletrônico disponibilizado pela CVM;
- (n) observar as disposições do Código ANBIMA e do Código de Ofertas Públicas ANBIMA, bem como suas Regras e Procedimentos ANBIMA; e
- (o) efetuar o recolhimento dos impostos incidentes sobre a rentabilidade auferida pelos Cotistas, nos termos da legislação aplicável.

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

Obrigações da Gestora

5.6 A gestão discricionária da carteira da Classe será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos, conforme disposto neste Regulamento.

5.7 A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, detém amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à gestão do Fundo, incluindo, sem limitação a aquisição dos Ativos-Alvo listados na Política de Investimento em nome da Classe, bem como dos Ativos Financeiros de Liquidez, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

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

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 84, 85, 86, 89, 90, 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (b) 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;

- (c) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer um dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome da Classe;
- (d) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe;
- (e) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (f) observar as disposições deste Regulamento;
- (g) cumprir as deliberações da Assembleia;
- (h) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (i) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação, aquisição, permuta e transferência, sob qualquer forma legítima, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe 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) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (l) monitorar investimentos realizados pela Classe;
- (m) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos-Alvo e optar (1) pelo reinvestimento de tais recursos, observado o previsto na Lei nº 8.668, art. 10, parágrafo único e/ou (2) de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (n) transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora da Classe;
- (o) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas;

- (p) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo e da Classe, podendo, inclusive, assinar em nome da Classe instrumentos quaisquer instrumentos que se façam necessários ao atendimento da Política de Investimentos;
- (q) participar e votar, se aplicável, nas assembleias, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos, que compõem a carteira da Classe, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Ativos, de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo teor pode ser encontrado no seguinte endereço: <https://www.persevera.com.br/regulatorio>;
- (r) acompanhar e tomar providências para a execução das eventuais garantias reais imobiliárias dos Ativos-Alvo;
- (s) conforme o caso, analisar os laudos de avaliação das garantias reais imobiliárias que garantem os Ativos-Alvo;
- (t) negociar e aprovar o preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Ativos;
- (u) recomendar à Administradora a proposição de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nos documentos relacionados aos Ativos, bem como para a defesa dos interesses do Fundo e da Classe;
- (v) participar de todas as Assembleias, sejam elas ordinárias ou extraordinárias; e
- (w) manter a carteira da Classe enquadrada aos limites de composição e concentração previstos neste Regulamento e na Resolução CVM 175.

5.9 A Gestora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos Ativos-Alvo, 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 Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de Liquidez que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

5.10 Sem prejuízo do quanto disposto no item 5.8 acima, a responsabilidade pela gestão dos imóveis eventualmente detidos pela Classe compete exclusivamente ao

Administrador, mediante orientação da Gestora. A Administradora deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens da Classe.

Vedações

5.11 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo e da Classe:

- (a) receber depósito em conta corrente;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo;
- (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.

5.12 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 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (1) a Classe e a Administradora, ou Gestora; (2) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; (3) a Classe e o representante dos Cotistas; e (4) a Classe e o empreendedor, conforme aplicável;
- (d) constituir ônus reais sobre os imóveis eventualmente 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 175 e/ou em desacordo com a Política de Investimentos;
- (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.

5.12.1 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.

5.13 É vedado à Gestora receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão de investimento.

5.14 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia conforme estabelecido neste Regulamento.

Responsabilidades

5.15 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 e/ou com a Classe, por seus próprios atos e omissões contrários ao presente 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 175e da Cláusula 4ª do Anexo.

5.15.1 Para fins do item 5.15 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM 175e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) no presente Regulamento,

incluindo o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

5.15.2 A Administradora e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a CVM, o Cotista e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis.

5.15.3 Nos termos do Artigo 1.368-E do Código Civil, a Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviço do Fundo e/ou da Classe não respondem pelas obrigações legais e contratuais assumidas pelo Fundo e/ou pela respectiva Classe, mas respondem pelos prejuízos que causarem ao Fundo e/ou à Classe quando procederem com dolo ou má-fé.

5.15.4 Os serviços de administração e de gestão são prestados ao Fundo e à Classe em regime de melhores esforços e como obrigação de meio. A Administradora e a Gestora não garantem o resultado ou o desempenho dos investimentos dos Cotistas na Classe.

6. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.5 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 6.2 acima, o Fundo e a Classe deverão ser liquidados, 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 e da Classe 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 eventualmente integrantes do patrimônio da Classe.

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

6.3 Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: (a) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos-Alvo ou Ativos Financeiros de Liquidez ou imóveis eventualmente integrantes da carteira da Classe 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 (b) a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas inicialmente à Gestora em relação aos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de Liquidez que componham a carteira 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 eventualmente 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 (a) a Assembleia prevista no item 6.5, acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou (b) tiver decorrido o prazo estabelecido no item 6.2.2, acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, o Fundo e a Classe deverão ser liquidados, 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 e da Classe 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 do Fundo e da Classe.

6.7 O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, (a) colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e (b) prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo e da Classe, 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 e à Classe, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção,

liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre (a) a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou (b) a liquidação do Fundo e 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 destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da renúncia e/ou destituição 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, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio da Classe, sendo certo, entretanto, que, caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por conta da Administradora os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos da Classe.

6.10 Na hipótese de destituição da Gestora sem Justa Causa nos primeiros 3 (três) anos contados da Data de Início do Fundo, a Gestora receberá uma remuneração de descontinuidade em montante equivalente à média dos últimos 12 (doze) meses dos valores pagos à Gestora à título de Taxa de Gestão, ou período disponível (caso seja menor), multiplicada por 12 (doze) vezes, observado que após decorrido o período de 3 (três) anos contados da Data de Início do Fundo, não haverá incidência de qualquer remuneração de descontinuidade ("Remuneração de Descontinuidade"). A Remuneração de Descontinuidade será arcada pela nova gestora do Fundo e da Classe.

7. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

- (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, 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 da Classe, os seguintes serviços:

- (a) distribuição primária de cotas;
- (b) empresa especializada para monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos imóveis eventualmente integrantes da carteira do Fundo e da Classe, nos casos de execução de eventuais garantias reais imobiliárias dos Ativos-Alvo, e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Sociedades Investidas, para fins de monitoramento;
- (c) formador de mercado para as Cotas; e
- (d) custódia de ativos financeiros, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora.

7.2.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis pela Administradora, conforme mencionado no item (b), acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira da Classe compete exclusivamente à Administradora, agindo de acordo com as orientações da Gestora.

7.2.2 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, caso eventual prestador de serviço contratado pela Administradora não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a Administradora será responsável por fiscalizar as atividades dos referidos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora.

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

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

7.4.1 Caso eventual prestador de serviço contratado pela Gestora não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a Gestora será responsável por fiscalizar as atividades dos referidos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora.

7.5 Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão contratar outros serviços, além daqueles previstos nos itens 7.1 a 7.4 acima, **(a)** em nome da Classe, desde que aprovado pela Assembleia ou **(b)** em nome próprio, às expensas do respectivo Prestador de Serviço.

8. ENCARGOS

8.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (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 175;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (e) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia ou de acordo com um devedor;
- (f) 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;
- (g) 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;

- (h) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos Ativos integrantes da carteira da Classe;
- (i) despesas com a realização de Assembleia;
- (j) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação do Fundo ou da Classe;
- (k) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os Ativos integrantes da carteira da Classe;
- (l) despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira da Classe, se aplicável;
- (m) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, observada a possibilidade da aplicação de Taxa de Distribuição Primária, conforme descrito neste Regulamento;
- (n) Taxa de Administração e a Taxa de Gestão;
- (o) montantes devidos a fundos e classes investidoras, na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração e/ou Taxa de Gestão, observado o disposto na regulamentação em vigor;
- (p) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM 175;
- (q) despesas com a contratação de agência classificadora de risco, se houver;
- (r) Taxa de Performance, se houver;
- (s) Taxa Máxima de Distribuição;
- (t) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à venda dos imóveis eventualmente integrantes da carteira da Classe, nos casos de execução de eventuais garantias reais imobiliárias dos Ativos-Alvo;
- (u) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades e serviços:
 - (1) empresa especializada para consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Sociedades Investidas para fins de monitoramento; ou

- (2) formador de mercado para as Cotas.
- (v) Taxa Máxima de Custódia de ativos financeiros;
- (w) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe que venham a integrar a carteira de Ativos da Classe em decorrência de execução de garantia sobre imóveis; e
- (y) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

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 líquido da Classe.

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

9.1 A apuração do valor dos Ativos é de responsabilidade da Administradora, 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-Alvo e Ativos Financeiros de Liquidez é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos da Administradora, observada a regulamentação aplicável.

9.2 No caso de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe, decorrentes de execução de garantia real, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição.

9.3 As provisões e as perdas relativas aos Ativos-Alvo 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-Alvo, dos imóveis que eventualmente poderão compor a carteira da Classe, na hipótese de execução de garantia real, e dos Ativos Financeiros de

Liquidez, 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 em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo, da Classe e dos Cotistas, cabendo à Gestora, conforme o caso e observados os limites e atribuições previstos neste regulamento, incluindo, mas não se limitando, nos Capítulos 5, da parte geral deste Regulamento, e Capítulo 6 do Anexo, 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, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

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

10.3 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis eventualmente 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 (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização e/ou rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez; e (c) divulgará fato relevante, nos termos do item 14.2 e do artigo 64 da Resolução CVM 175.

11.1.1 Após tomadas as medidas previstas acima, em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá (a) elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, “a”, da parte geral da Resolução CVM 175; e (b) convocar a Assembleia, 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 11, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos do item 14.2, 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 175: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

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

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

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

11.3 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2, sendo certo que qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui um Evento de Liquidação da Classe.

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

11.4 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá **(a)** divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2; e **(b)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175.

11.4.1 O cancelamento dos registros da Classe e/ou do Fundo não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes dos cancelamentos.

11.4.2 A renúncia ou a continuidade no exercício de suas funções pela Administradora e/ou pela Gestora na Classe com Patrimônio Líquido negativo não poderá ser interpretada, em nenhuma hipótese, como assunção de responsabilidade, pela Gestora nem pela Administradora, das obrigações ou dívidas contraídas pela respectiva Classe.

12. ASSEMBLEIA

12.1 É de competência privativa da Assembleia:

- (a) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo e da Classe, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis auditadas à CVM, nos termos do Artigo 71 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (b) deliberar sobre a substituição da Administradora ou da Gestora, com ou sem Justa Causa;
- (c) aprovar a emissão de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- (d) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo e da Classe;

- (e) alterar o Regulamento, seus Anexos ou Apêndices, exceto nas demais hipóteses previstas neste item 12.1;
- (f) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, apresentado nos termos deste Regulamento;
- (g) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas no item 11.1.5 acima;
- (h) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (i) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (j) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, desde que, com relação aos referidos bens, seja observada a Política de Investimento da Classe e os requisitos previstos no art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (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 175;
- (m) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global, Taxa de Administração, Taxa de Performance e Taxa de Gestão;
- (n) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, Gestora, ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado;
- (o) deliberar sobre a amortização das Cotas Mezanino, exceto na hipótese de resgate e/ou amortização integral das Cotas Seniores;
- (p) deliberar sobre a amortização das Cotas Júniores; e
- (q) alterar o Regulamento, seus Anexos ou Apêndices, para (i) alterar a política de investimento, composição ou diversificação da carteira da Classe; (ii) alterar este

item 12; (iii) alteração do item 8 deste Regulamento ou de qualquer outro item que crie ou aumente o rol de despesas e os encargos do Fundo ou da Classe; (iv) deliberar sobre a alteração de quaisquer características das Cotas de qualquer Subclasse e/ou (v) alterar a Remuneração de Descontinuidade.

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

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

12.1.3 A Assembleia referida no item 12.1, (a), acima, somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do Auditor Independente, sendo certo que a Assembleia a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido neste item.

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

12.3 Os Prestadores de Serviços Essenciais, ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante dos 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, pelos Cotistas ou pelo representante dos 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 12.20 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 congêneres 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 175, 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 dos 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 175; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

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

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

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

12.10 As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (d), (e), (j), (l), (m), (q) 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 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 Adicionalmente ao disposto no item 12.10 acima, as deliberações relativas à matéria prevista na alínea (q) do item 12.1, acima, dependerão de aprovação de titulares de pelo menos 85% (oitenta e cinco por cento) das Cotas Subordinadas Juniores em circulação, por votação em separado.

12.12 As deliberações relativas às matérias previstas na alínea (o) do item 12.1, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, bem como de aprovação de titulares representando maioria simples das Cotas Seniores em circulação, por votação em separado.

12.13 As deliberações relativas às matérias previstas na alínea (p) do item 12.1, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotistas que representem, no mínimo e cumulativamente, (a) a maioria simples das Cotas dos presentes, (b) aprovação de titulares representando maioria simples das Cotas Seniores em circulação, por votação em separado; e (c) aprovação de titulares representando maioria simples das Cotas Mezanino em circulação, por votação em separado.

12.14 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.

12.15 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, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no item 12.14(a), acima.

12.15.1 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.

12.15.2 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.

12.15.3 É vedado à Administradora:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 12.15, 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 12.15.2, acima.

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

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

12.18 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.

12.19 Ressalvado o disposto nos itens 12.6.1 e 12.6.2 abaixo, não poderão votar na Assembleia (a) os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; (b) os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; (c) as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; (d) o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no

que se refere à matéria em deliberação; ou (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

12.19.1 A vedação de que trata o item 12.19 acima não se aplicará quando (a) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 12.19 (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.

12.19.2 A vedação de que trata o item 12.19 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, desde que, com relação aos referidos ativos, seja observada a Política de Investimento da Classe, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

12.19.3 Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata o item 12.19 (d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

12.20 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 175, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico.

12.20.1 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.

12.21 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.

12.22 As deliberações da Assembleia poderão, ainda, ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral presencial, o qual será realizado pela Administradora junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto, desde que observadas as formalidades previstas neste Regulamento, no Anexo e na regulamentação em vigor.

12.22.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos da Cláusula 12 do Anexo, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

12.22.2 O prazo de resposta de cada processo de consulta formal deverá ser estabelecido pela Administradora no respectivo processo de consulta formal, observado que: (i) as Assembleias Gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias; e (ii) as Assembleias Gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias.

12.22.3 As deliberações tomadas por meio de consulta formal observarão, ainda, os seguintes procedimentos: (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência eletrônica (correio eletrônico ou sistema de votação a ser disponibilizado pelo Administrador); (ii) a resposta pelos Cotistas à consulta formal deverá se dar dentro do prazo estabelecido pela Administradora no âmbito de cada consulta formal, admitida assinatura física ou eletrônica, sendo que a ausência de resposta no respectivo prazo será considerada como uma abstenção por parte do Cotista; e (iii) as decisões serão tomadas com base nos votos recebidos no âmbito de cada consulta formal, observados os quóruns previstos neste Regulamento ou no Anexo, e desde que sejam observadas as demais formalidades previstas neste Regulamento, no Anexo e na regulamentação em vigor.

12.23 O resumo das decisões da Assembleia deverá ser disponibilizado aos Cotistas por meio de publicação de anúncio no meio utilizado para a divulgação de informações do Fundo e/ou da Classe pela Administradora ou correio eletrônico endereçado a cada Cotista, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data da sua realização.

13. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

13.1 A Assembleia poderá eleger no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 3 (três) representantes dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição, 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 simples dos Cotistas presentes na respectiva Assembleia e que representem, no mínimo:

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

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

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

13.1.3 A função de representante dos Cotistas é indelegável.

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

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

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

13.3 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (a) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:

- (1) emissão de novas Cotas;
 - (2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (c) 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;
- (d) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;
- (e) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (f) 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 dos 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 175, 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; e
- (g) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

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

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

13.6 Os pareceres e opiniões dos representantes dos Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item 13.3(f), inciso (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 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à referida Resolução.

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

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

13.8 O representante dos Cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas, no exclusivo interesse da Classe.

13.9 O representante dos Cotistas não será remunerado por suas funções.

14. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

14.1 As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe constantes da Resolução CVM 175 deverão ser divulgadas nas páginas da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis para os Cotistas.

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

14.2 A Administradora será obrigada a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos integrantes da carteira da Classe, de modo a garantir, a todos os Cotistas, acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões quanto à sua permanência no Fundo e/ou na Classe.

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

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

14.3 A Gestora e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

14.4 Ressalvado o disposto no item 14.4.1, abaixo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

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

14.5 A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

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

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

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

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

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

14.7.1 O Fundo e a Classe terão escrituração contábil próprias.

14.7.2 O exercício social do Fundo e da Classe terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em 31 de dezembro de cada ano.

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

14.7.4 A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

15. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

15.1 A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira 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 em nome da Classe.

15.2 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, da Classe e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

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

15.4 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 do Fundo e da Classe sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

15.4.1 A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.persevera.com.br/regulatorio>.

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.

16. TRIBUTAÇÃO

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

16.2 De acordo com o art. 3º, §1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o imposto de renda na fonte não incidirá sobre a declaração de ajuste anual dos indivíduos com relação ao rendimento distribuído pelo Fundo

para o Cotista que seja pessoa física, mediante o cumprimento dos seguintes requisitos, cumulativamente:

- (i) o Cotista pessoa física deverá deter menos do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas dão direito ao Cotista de receber rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total dos rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) o Fundo deverá ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas;
- (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do Artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, não poderão ser titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (iv) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

16.3 A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Não havendo, portanto, nenhuma garantia ou controle dos Prestadores de Serviços Essenciais no sentido de manter o Fundo com as características indicadas nos itens 16.1 e 16.2 acima.

16.4 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da Data de Início do Fundo, para obtenção do número mínimo de Cotistas exigido para aplicação da isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual dos Cotistas pessoa física.

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

18 **FORO**

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

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do Persevera Plano & Plano 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 presente Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175 e a Lei nº 8.668 e demais regulamentações e legislações aplicáveis.

1.1.1 Para fins do disposto no Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, a Classe é classificada como uma classe de fundo de investimento imobiliário do tipo “Tijolo”, “Híbrido” e segmento “Multicategoria”. Ainda, a gestão da Classe é definida como “Gestão Ativa”.

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos da Cláusula 9 do presente Anexo.

2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

2.1 A Classe terá prazo de duração determinado, durante o Prazo de Duração, observada a possibilidade de prorrogação prevista no item 3.1 da parte Geral do presente Regulamento.

3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1 As Cotas serão destinadas ao Público-Alvo, qual seja, investidores qualificados, conforme definidos pelo artigo 12 da Resolução CVM 30.

3.2 Antes de tomar a decisão de investimento na Classe, os investidores devem **(i)** conhecer, aceitar e assumir os riscos aos quais a Classe está sujeita; **(ii)** verificar a adequação da Classe aos seus objetivos de investimento; e **(iii)** analisar todas as informações disponíveis neste Anexo, no Regulamento e nos demais materiais relacionados à Classe e ao Fundo.

3.3 A responsabilidade do Cotista estará limitada ao valor por ele subscrito, nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil, na forma regulamentada pela Resolução CVM 175, observado o disposto neste Regulamento.

4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

Custodiante

4.1 A custódia dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe será exercida pela Administradora, na qualidade de custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe, bem como de escrituração das Cotas.

Escriturador

4.2 A escrituração de Cotas será exercida pela Administradora, na qualidade de escriturador.

Auditor Independente

4.3 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis do Fundo e da Classe, respeitado o disposto no item 14.7.3 da parte geral do Regulamento.

Intermediários

4.4 A Gestora poderá contratar, em nome da Classe, um ou mais intermediários para prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira da Classe.

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 A Administradora, em nome da Classe, poderá contratar os serviços de um formador de mercado para prestar os serviços de formação de mercado para as Cotas, mediante solicitação da Gestora.

Empresa de Acompanhamento de Projetos

4.7 A Administradora, em nome da Classe, poderá contratar empresa especializada para consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Sociedades Investidas para fins de monitoramento, mediante solicitação da Gestora.

5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO, TAXA DE PERFORMANCEE OUTRAS TAXAS

5.1 Taxa Mínima de Administração. Pelos serviços de administração fiduciária da Classe, a Classe pagará à Administradora, mensalmente, a Taxa Mínima de Administração, não compreendidas as taxas de administração dos fundos eventualmente investidos pela Classe, que observará: (i) o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais) durante os primeiros 18 (dezoito) meses de funcionamento do Fundo e R\$10.500,00 (dez mil e quinhentos reais) após o 18º (décimo oitavo) mês de funcionamento do Fundo, e, adicionalmente (ii) o valor fixo mensal de R\$850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por Subclasse, sendo certo que tais valores serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV ("Taxa Mínima de Administração").

5.2 Taxa Mínima de Gestão. Pelos serviços de gestão da carteira da Classe, a Classe pagará à Gestora, mensalmente, a Taxa Mínima de Gestão, não compreendidas as taxas de gestão dos fundos investidos pelo Fundo, correspondente a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido ("Taxa Mínima de Gestão").

5.3 Taxa Global. A Classe está sujeita à taxa global de 1,70% (um inteiro e setenta por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

5.3.1. Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, a Gestora mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site <https://www.persevera.com.br/transparencia-informacional> ("Sumário de Remuneração").

5.4 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 Mínima de Administração e da Taxa Mínima de Gestão devido no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo.

5.5 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.

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

5.7 Adicionalmente à Taxa de Gestão, a Gestora fará jus à Taxa de Performance, a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) contado da Data de Início do Fundo, equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade da Classe, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, que exceder o Hurdle, conforme definido no Suplemento A deste Anexo, incidente, exclusivamente, sobre os valores a serem pagos aos Cotistas titulares de Cotas Subordinadas Juniores.

5.7.1 O detalhamento do cálculo e da forma de pagamento da Taxa de Performance consta no **Suplemento A** deste Anexo.

5.7.2 Não será devida Taxa de Performance pelas Cotas Seniores e/ou Cotas Mezanino.

5.8 Pela prestação dos serviços de distribuição pública das Cotas, a Classe pagará a Taxa Máxima de Distribuição.

5.9.1. A Taxa Máxima de Distribuição a ser paga aos distribuidores será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pelo Fundo, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

5.9 A cada emissão de Cotas, a Classe poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

5.10 Taxa Máxima de Custódia. Será devida pela Classe à Administradora, na qualidade de custodiante, pelos serviços de custódia, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, bem como pelos serviços de tesouraria e escrituração das Cotas, a Taxa Máxima de Custódia, correspondente a 0,03% (zero vírgula zero três

por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$2.000,00 (dois mil reais) durante os primeiros 18 (dezoito) meses de funcionamento do Fundo e R\$3.000,00 (três mil reais) após o 18º (décimo oitavo) mês de funcionamento do Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV ("Taxa Máxima de Custódia").

5.11 Taxas adicionais, tais como, mas não limitando a taxas de ingresso, máxima de distribuição de cotas, poderão ser eventualmente cobradas dos Cotistas da Classe, caso conste previsão expressa no Anexo, conforme aplicável. Não será cobrada taxa de saída dos Cotistas.

6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1 A Classe tem como objetivo fundamentalmente a obtenção de renda e/ou ganho de capital no longo prazo, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo, preponderantemente no Ativo-Alvo indicado no inciso 6.2(a) abaixo indicado, observada, ainda, a possibilidade de investimento em outros Ativos-Alvo permitidos e descritos na Política de Investimento da Classe.

6.2 A Classe poderá adquirir os seguintes tipos de ativos ("Ativos Alvo"):

- (a) ações ou cotas de Sociedades Investidas que atendam, cumulativamente, aos seguintes requisitos:
 - 1. seu único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Resolução CVM 175, e cujo objetivo seja o desenvolvimento, construção, gestão e incorporação de determinados empreendimentos imobiliários, nos termos da lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e legislação correlata;
 - 2. tenham como únicos acionistas ou quotistas, conforme o caso, na data de recebimento do primeiro aporte de recursos pela Classe, a **PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 24.230.275/0001-80 ("Plano&Plano") e/ou qualquer uma das controladas diretas ou indiretas da Plano&Plano;
- (b) CRI, quais sendo certificados de recebíveis imobiliários, ofertados publicamente, objeto de oferta registrada na CVM, nos termos da regulamentação da CVM e emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei 14.430, cujo créditos imobiliários lastro sejam preferencialmente atribuídos ou atribuíveis à Plano&Plano;

- (c) letras hipotecárias;
- (d) letras de crédito imobiliário; e
- (e) cotas de fundos de investimento imobiliário, constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos na Resolução CVM 175.

6.2.1 Caberá à Gestora a verificação dos requisitos correspondentes aos Ativos-Alvo anteriormente à sua respectiva aquisição pela Classe.

6.3 A Classe, poderá manter parcela do Patrimônio Líquido permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento referenciados em DI e títulos de renda fixa, públicos ou privados, letras hipotecárias, letras imobiliárias garantidas e letras de crédito imobiliário e liquidez compatível para atender às necessidades e despesas ordinárias da Classe ("**Ativos Financeiros de Liquidez**"), desde que observado os limites de enquadramento estabelecidos no Anexo Normativo III.

6.4 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos-Alvo, deverá ser aplicada em:

- (i) Ativos Financeiros de Liquidez;
- (ii) Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição deverá corresponder, no máximo, ao valor do Patrimônio Líquido da Classe, nos termos do Artigo 11, II, 'd', do Anexo Normativo III.

6.5 A Classe não poderá investir, diretamente, em imóveis.

6.6 Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente Política de Investimentos, a Classe poderá deter imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre os referidos imóveis, desde que em decorrência exclusivamente da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos-Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe.

6.6.1 Os imóveis, 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 175.

6.7 Caso a Classe, durante o período de duração da Classe, invista preponderantemente em valores mobiliários, esta deve respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM 175, devendo a Administradora e a Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

6.7.1 Nos termos previstos na Resolução CVM 175, uma vez instituído o patrimônio separado para determinados CRI, descritos no item 6.2(b) acima, adquiridos ou subscritos pela Classe como Ativos-Alvo, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo quinto do artigo 40 do Anexo III da Resolução CVM 175.

6.8 A Classe deverá observar os seguintes limites de concentração para cada categoria de Ativo em relação ao Patrimônio Líquido, conforme tabela abaixo:

Categoria de Ativo-Alvo	Limite de Concentração (% do PL da Classe)
Participações em Sociedades Investidas	100%
CRI	100%
Letras hipotecárias (LH) e letras de crédito imobiliário (LCI)	100%
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	35%

6.8.1 Os critérios de concentração acima previstos deverão ser observados pela Gestora e/ou pela Administradora, conforme aplicável e observado o disposto na regulamentação aplicável, diariamente e previamente a cada aquisição de Ativos-Alvo, ou Ativos Financeiros de Liquidez pela Classe, conforme o caso. A Classe não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos-Alvo ou Ativos Financeiros de Liquidez específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sem prejuízo do previsto no item 6.2 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 de longo prazo por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo, observados os deveres fiduciários da Administradora previstos na Lei nº 8668. 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 A Classe poderá adquirir Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, nos termos da regulamentação aplicável.

6.11 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 neste Regulamento.

6.12 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 Regulamento e à legislação aplicável:

- (a) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os Demais Prestadores de Serviços;
- (b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira da Classe, para quaisquer terceiros;
- (c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para a Classe; e
- (d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários.

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

6.13.1 Caberá à Gestora, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições

deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora neste Regulamento e na legislação em vigor.

6.14 A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175.

6.14.1 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 item 6.14.2, abaixo.

6.14.2 Caso a Gestora e a Administradora não encontrem Ativos passíveis de 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 Cotistas de cada Subclasse a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal e observado, ainda, o previsto na Cláusula 9 do presente Anexo.

6.15 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.

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

6.17 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.**

6.17.1 A política de exercício de direito de voto da Gestora está disponível na página da Gestora na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <https://www.persevera.com.br>.

7. FATORES DE RISCO

7.1 O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados nesta Cláusula 7. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos-Alvo, dos imóveis eventualmente integrantes da carteira da Classe e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

7.1.1 Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.

Riscos de Mercado e Relativos ao Investimento em Fundos Imobiliários

7.2 *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.

7.3 *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. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas, aquisição de Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente. Ainda é possível que a Classe e/ou o Fundo não possuam recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

7.4 *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.

7.5 *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.

7.6 *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.

7.7 *Risco do uso de derivativos.* A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

7.8 *Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização* – O Fundo e a Classe desenvolverão 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 do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo e da Classe.

7.9 *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 balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

7.10 *Risco de Não Colocação do Montante Inicial da Oferta.* Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta referente à Primeira Emissão de Cotas, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o montante inicial da referida oferta. O investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir

com os recursos obtidos no âmbito da referida oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

7.11 *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, 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 pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável 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 pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, 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 do Fundo e da Classe sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

7.12 *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 o Fundo, a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

7.13 *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 neste Regulamento; 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.

7.14 *Risco de concentração da carteira da Classe*– A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos-Alvo 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 Ativos-Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos-Alvo pela Classe, inicialmente a Classe irá adquirir um número limitado de Ativos-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposta aos riscos inerentes à performance dos Ativos-Alvo.

7.15 *Riscos jurídicos* - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo e da Classe 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.

Ainda, especificamente em relação aos imóveis objeto de investimento das Sociedades Investidas, há o risco da ocorrência de eventuais distratos e/ou rescisões dos contratos de compra e venda (ou instrumentos similares) que formalizem as vendas das respectivas unidades imobiliárias dos empreendimentos desenvolvidos pela Sociedades Investidas aos respectivos compradores, o que poderá impactar o fluxo financeiro projetado da referida alienação e, consequentemente, os rendimentos recorrentes pagos à Classe e aos Cotistas.

7.16 *Risco da morosidade da justiça brasileira.* O Fundo e/ou a Classe e/ou as Sociedades Investidas poderão ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo e aos Ativos de Liquidez, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que Fundo e/ou a Classe e/ou as Sociedades Investidas obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo e aos Ativos de Liquidez. Decisões judiciais desfavoráveis poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

7.17 *Propriedade das Cotas e não dos Ativos*— Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, pelos Ativos-Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os referidos Ativos-Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Em caso de eventual inadimplemento ou desempenho não satisfatório dos Ativos-Alvo e/ou dos Ativos de Liquidez, os Cotistas dependerão da atuação diligente da Classe, Gestora e/ou Administrador, bem como dos Demais Prestadores de Serviços, conforme aplicável, para o exercício de seus direitos sobre os referidos Ativos, sendo certo de que não há como assegurar que, em eventual cenário de estresse, a Classe e, consequentemente, os Cotistas irão agir com o mais alto nível de diligência e prioridade.

7.18 *Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário.* Sem prejuízo do quanto estabelecido neste Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo e/ou da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo e/ou da Classe.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor dos Ativos de titularidade da Classe e das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos 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.

7.19 *Riscos Regulatórios.* A legislação aplicável ao Fundo, a Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe e/ou pelas Sociedades Investidas, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos à Classe. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

7.20 *Risco de Governança* - Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e/ou da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo e/ou da Classe, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das

Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(a)” a “(e)”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia somente serão deliberadas quando aprovadas por quórum qualificado. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário destinados podem possuir número elevado de Cotistas, é possível que fique impossibilitada a aprovação de determinadas matérias pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação e, caso isso aconteça, a Classe e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ser afetados negativamente.

7.21 *Risco Jurídicos Relevantes.* As Sociedades Investidas e os Ativos integrantes do patrimônio da Classe podem estar sujeitos a riscos jurídicos, incluindo decisões judiciais, arbitrais ou administrativas desfavoráveis, que podem impactar sua operação, liquidez ou rentabilidade. Além disso, podem surgir contingências não identificadas ou não identificáveis no momento do investimento, como passivos ocultos, litígios inesperados ou mudanças regulatórias, que podem afetar negativamente o desempenho da Classe e, conseqüentemente, o valor das Cotas.

7.22 *Risco de Decisões Majoritárias.* Determinados investidores minoritários poderão ser obrigados a acatar decisões aprovadas em assembleia geral de titulares de Cotas, mesmo que tenham votado contra. Como consequência, poderão ser afetados por deliberações que impactem a estratégia do Fundo, a distribuição de rendimentos ou outras questões relevantes, sem que possam individualmente evitar ou modificar tais decisões. Isso pode gerar desalinhamento de interesses entre Cotistas e afetar suas expectativas em relação ao investimento.

7.23 *Risco relativo à concentração.* Conforme dispõe este Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista ou grupo de Cotistas. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha(m) a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista ou grupo de Cotistas 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 ou grupo de Cotistas majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

7.24 *Risco da subordinação entre as Cotas Subordinadas Juniores, Cotas Mezanino e as Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos.* Os detentores das Cotas Subordinadas Juniores devem levar em consideração que tais Cotas Subordinadas Juniores se subordinam às Cotas Seniores e às Cotas Mezanino para fins de recebimento de rendimentos, até que seja alcançado o Benchmark Sênior e o Benchmark Mezanino. Deste modo, o pagamento de rendimentos para as Cotas Subordinadas Juniores está sujeito ao recebimento, pela Classe, de recursos suficientes para distribuição de rendimentos das Cotas Seniores até atingir o montante equivalente ao Benchmark Sênior e das Cotas Mezanino até atingir o montante equivalente ao Benchmark Mezanino, observada a ordem prioritária de pagamentos estabelecida no presente

Regulamento. Ainda, as Cotas Subordinadas Juniores somente serão resgatadas e/ou amortizadas após resgate e/ou amortização, conforme o caso, integral das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino. Considerando a natureza dos Ativos-Alvo, bem como dos Ativos de Liquidez, a Gestora e a Administradora encontram-se impossibilitadas de assegurar que os recursos a serem recebidos pela Classe serão suficientes para que sejam realizados tais pagamentos de rendimentos, amortizações e/ou o resgate das Cotas Subordinadas Juniores, não sendo devido neste caso pelo Fundo, Classe ou qualquer pessoa, incluindo a Administradora ou a Gestora, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza.

7.25 *Risco da subordinação entre as Cotas Mezanino e as Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos.* Os detentores das Cotas Mezanino devem levar em consideração que tais Cotas Mezanino se subordinam às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos, até que seja alcançado o Benchmark Sênior. Deste modo, o pagamento de rendimentos para as Cotas Mezanino está sujeito ao recebimento, pela Classe, de recursos suficientes para distribuição de rendimentos das Cotas Seniores até atingir o montante equivalente ao Benchmark Sênior, observada a ordem prioritária de pagamentos estabelecida no presente Regulamento. Ainda, as Cotas Mezanino somente serão resgatadas e/ou amortizadas após resgate e/ou amortização, conforme o caso, integral das Cotas Seniores. Considerando a natureza dos Ativos-Alvo, bem como dos Ativos de Liquidez, a Gestora e a Administradora encontram-se impossibilitadas de assegurar que os recursos a serem recebidos pela Classe serão suficientes para que sejam realizados tais pagamentos de rendimentos, amortizações e/ou o resgate das Cotas Mezanino, não sendo devido neste caso pelo Fundo, Classe ou qualquer pessoa, incluindo a Administradora ou a Gestora, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza.

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

7.27 *Risco de disponibilidade de caixa.* Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

7.28 *Riscos de despesas extraordinárias.* O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência mantida no

patrimônio da Classe venha a ser insuficiente, tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos-Alvo, dos Ativos Financeiros de Liquidez e imóveis, conforme aplicável. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos objeto de sua carteira, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

7.29 *Risco decorrente de alterações do Regulamento.* O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da 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 ou por deliberação da Assembleia de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Riscos Relacionados aos Ativos Alvo e demais Ativos

7.30 *Risco de crédito da Plano&Plano* – Os pagamentos devidos à Classe decorrerão da alienação, para pagamento a prazo, de sua participação nas Sociedades Investidas, tendo como contraparte sociedades Controladas pela Plano&Plano (“Alienação de Participação”), obrigação de pagamento esta que contará com a garantia da Plano&Plano. Caso a Plano&Plano deixe de cumprir suas obrigações decorrentes de uma ou mais Alienações de Participação, incluindo sem limitação em decorrência de eventuais dificuldades financeiras ou de liquidez para cumprimento de suas obrigações, a Classe sofrerá prejuízos significativos. Não há garantia de que a Classe terá sucesso na execução ou cobrança de quaisquer valores que lhe são devidos em decorrência da Alienação de Participação contra a Plano&Plano.

7.31 *Risco de Crédito Concentrado* - A Classe não detém qualquer direito de recebimento dos valores que lhe são devidos em decorrência da Alienação de Participação diretamente contra os compradores das unidades dos empreendimentos desenvolvidos pelas Sociedades Investidas, tampouco contará com a garantia do terreno onde serão desenvolvidos tais empreendimentos.

Assim, a Classe está exposta a um risco de concentração de crédito, uma vez que seus recebíveis derivam exclusivamente da Plano&Plano (ou suas controladas), sendo a Classe um credor quirografário, sem acesso direto aos compradores das unidades dos empreendimentos desenvolvidos pelas Sociedades Investidas ou a garantias reais sobre os imóveis subjacentes, objeto de investimento pelas Sociedades Investidas. Dessa

forma, o cumprimento das obrigações financeiras depende integralmente da solvência e da capacidade de pagamento da Plano&Plano (ou suas controladas).

Em caso de inadimplemento, atraso ou insolvência da Plano&Plano (ou suas controladas), a Classe poderá enfrentar impactos diretos, comprometendo a distribuição de rendimentos aos Cotistas e a valorização das Cotas. Além disso, a ausência de garantias reais e a inexistência de devedores alternativos podem dificultar a recuperação dos valores devidos, resultando em prejuízos adicionais para a Classe e seus Cotistas.

7.32 Risco de Performance da Plano&Plano - Tendo em vista que as Sociedades Investidas, nos termos da Política de Investimento, terão necessariamente como seu objetivo a atuação no desenvolvimento, construção, gestão e incorporação de determinados empreendimentos imobiliários, nos termos da lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e legislação correlata, e seus únicos acionistas ou quotistas, conforme o caso, na data de recebimento do primeiro aporte de recursos pela Classe, serão a Plano&Plano ou sociedades direta ou indiretamente Controladas da Plano&Plano, a Classe está exposta aos riscos inerentes à performance da Plano & Plano ou suas Controladas. Embora os pagamentos devidos à Classe decorram da Alienação de Participação, em caso de má performance dos projetos desenvolvidos pelas Sociedades Investidas, a Classe poderá ter dificuldades para recebimento dos recursos que lhe são devidos pela contraparte da Alienação de Participação (ou seja, da Plano&Plano e Sociedade Investida). O desenvolvimento dos projetos imobiliários pelas Sociedades Investidas está sujeito a uma série de riscos, abaixo descritos:

7.23.1. Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) relacionados aos investimentos das Sociedades Investidas ou relacionados aos demais Ativos integrantes do patrimônio da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social. Neste caso, eventuais discussões com os órgãos públicos competentes sobre tal desapropriação e/ou eventual definição de valor ao respectivo imóvel em valor inferior ao previamente avaliado pelas partes, bem como a possível definição de um procedimento para recebimento do montante devido pelo imóvel decorrente da referida desapropriação, poderão gerar impacto no fluxo financeiro correspondente à cada operação ou, ainda, na capacidade de crédito do respectivo devedor, podendo afetar o fluxo de recebimento dos valores devidos à Classe e, conseqüentemente, o valor das Cotas e os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

7.23.2. Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis relacionados aos investimentos pelas Sociedades Investidas, 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 referidos imóveis não segurados, a Administradora e/ou a Gestora poderá não recuperar a perda do respectivo 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 Sociedade Investida e/ou da Plano&Plano.

7.23.3. Riscos de desvalorização dos imóveis relacionados aos investimentos das Sociedades Investidas e condições externas - Propriedades imobiliárias, tais quais os imóveis objeto de investimento pelas Sociedades Investidas, estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora e/ou a Gestora 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 e valor dos imóveis detidos pelas Sociedades Investidas que integrarão o patrimônio da Classe, bem como dos empreendimentos desenvolvidos pelas Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a remuneração futura dos Cotistas.

7.23.4. Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo - O valor dos imóveis relacionados aos investimentos das Sociedades Investidas ou às cotas de FII ou que venham a servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias eventualmente relacionadas aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, assim como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário.

7.23.5. Risco imobiliário - Os empreendimentos investidos indiretamente pela Classe através da aquisição dos Ativos-Alvo, incluindo, mas não se limitando, aqueles desenvolvidos através do investimento das Sociedades Investidas, poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou

impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; **(vii)** atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; **(viii)** aumento dos custos de construção; **(ix)** lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; **(x)** flutuação no valor dos imóveis relacionados aos Ativos-Alvo, direta ou indiretamente, incluindo, mas não se limitando, aqueles correspondentes ao investimento das Sociedades Investidas; **(xi)** risco de não contratação de seguro para os imóveis relacionados aos Ativos-Alvo, direta ou indiretamente incluindo, mas não se limitando, aqueles correspondentes ao investimento das Sociedades Investidas; **(xii)** riscos relacionados às garantias dos Ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas. Nestes casos, o fluxo financeiro correspondente aos respectivos Ativos-Alvo, almejado inicialmente pela Classe, poderá ser negativamente impactado, uma vez que o respectivo devedor poderá não ser capaz de arcar com o fluxo previamente projetado para cada Ativo-Alvo, afetando diretamente a capacidade de pagamento à Classe e, conseqüentemente, aos Cotistas.

Ainda, a Gestora e a Administradora não possuem controle operacional sobre as Sociedades Investidas ou os empreendimentos, limitando sua capacidade de intervir em decisões estratégicas ou gerenciar riscos in loco. Assim, os Cotistas estão sujeitos a perdas parciais ou totais do capital, dependendo da severidade dos eventos e da liquidez dos Ativos em eventual processo de desinvestimento.

7.23.6. Risco de regularidade dos imóveis. A Sociedades Investidas poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados 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 explorá-los e, portanto, provocar prejuízos às Sociedades Investidas e, conseqüentemente, à Classe e aos seus Cotistas.

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

7.23.8. Risco do incorporador/construtor. A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos das Sociedades Investidas pode ter

problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas Sociedades Investidas, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

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

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os Ativos-Alvo e, conseqüentemente, o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o

desenvolvimento dos negócios dos proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis detidos pelas Sociedades Investidas.

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

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

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

7.35 *Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH* - O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as

LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

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

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

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

7.37 Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras. A Classe poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de*

natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação"*. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

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

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

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

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

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

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

7.41 *Risco de desastres naturais.* A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis relacionados aos Ativos-Alvo investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos neste Regulamento, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação as Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os referidos imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

7.42 *Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos que compõem a carteira da Classe.* 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. Adicionalmente, poderá haver dificuldades na identificação de novos Ativos que estejam de acordo com a política de investimento da Classe para reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo 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 ou pela Gestora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

7.43 *Risco de prestação de fiança, aval, aceite ou outras formas de retenção de risco.* A Gestor poderá em nome da Classe e/ou do Fundo prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe, nos termos deste Regulamento, exclusivamente para garantir obrigações assumidas pelo Fundo. Nestas hipóteses, em caso de inadimplemento, poderá ocorrer a execução das garantias outorgadas pela Classe, hipótese em que a rentabilidade das Cotas e seus resultados poderão ser afetados.

7.44 *Risco Operacional.* Os Ativos 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.

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

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

8. COTAS

Características gerais das Cotas

8.1 As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada Subclasse previstas neste Anexo e nos respectivos Apêndices. A Administradora será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de Cotistas.

8.1.1 A Classe poderá emitir 3 (três) Subclasses de Cotas: **(a)** a Subclasse Sênior, **(b)** a Subclasse Mezanino e **(c)** a Subclasse Subordinada Junior.

8.1.2 As Cotas Seniores terão preferência em relação às Cotas Mezanino e Cotas Subordinadas Juniores no recebimento de rendimentos, pagamentos de amortização e resgate das referidas Cotas, até o limite do Benchmark Sênior.

8.1.3 As Cotas Mezanino serão subordinadas às Cotas Seniores e farão jus aos recursos líquidos disponíveis no patrimônio da Classe, até o limite do Benchmark Mezanino e após o pagamento:

(a) de rendimentos às Cotas Seniores até o limite do Benchmark Sênior; e

(b) conforme o caso, amortização e/ou resgate das Cotas Seniores, até o limite do Benchmark Sênior.

8.1.4 As Cotas Subordinadas Juniores serão subordinadas às Cotas Mezanino e às Cotas Seniores e farão jus à totalidade dos recursos líquidos disponíveis no patrimônio da Classe após o pagamento:

- (a) das despesas e encargos do Fundo e da Classe, incluindo, sem limitação a Taxa Global;
- (b) de rendimentos às Cotas Seniores até o limite do Benchmark Sênior;
- (c) conforme o caso, amortização e/ou resgate das Cotas Seniores, até o limite do Benchmark Sênior;
- (d) de rendimentos às Cotas Mezanino até o limite do Benchmark Mezanino;
- (e) conforme o caso, amortização e/ou resgate das Cotas Mezanino, até o limite do Benchmark Mezanino; e
- (f) da Taxa de Performance.

8.1.5 Para fins de cálculo e pagamento dos valores de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas da Classe, deverão ser consideradas as seguintes condições:

(a) observado o disposto na Cláusula 9 abaixo, as Cotas Seniores farão jus ao pagamento de rendimentos até o limite da variação acumulada do Benchmark Sênior apurada no mês em questão, ou seja, até o limite em que o valor patrimonial das Cotas Seniores, calculado no último Dia Útil do mês em questão, nos termos do item 8.25 abaixo, considerado *pro forma* o pagamento de rendimentos a ser realizado, volte a ser equivalente ao valor de emissão das Cotas Seniores, deduzidas as eventuais amortizações de Cotas Seniores realizadas (“Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior”);

(b) caso os valores líquidos disponíveis na Classe no último Dia Útil de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, seja insuficiente para pagar integralmente o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, os valores líquidos disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos nos meses seguintes serão destinados prioritariamente para o pagamento de rendimentos das Cotas Seniores, até que o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior atualizado e acumulado, calculado no último Dia Útil de determinado mês futuro seja integralmente pago, de modo que o valor patrimonial das Cotas Seniores, calculado no último Dia Útil do referido mês, considerado *pro forma* o pagamento de rendimentos a ser realizado em relação a esse mês, na data prevista no item 9.3 abaixo, volte a ser equivalente ao valor

de emissão das Cotas Seniores, deduzidas as eventuais amortizações de Cotas Seniores realizadas;

(c) observado o disposto na Cláusula 9 abaixo, as Cotas Mezanino farão jus ao pagamento de rendimentos após o pagamento do Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, até o limite da variação acumulada do Benchmark Mezanino apurada no mês em questão, ou seja, até o limite em que o valor patrimonial das Cotas Mezanino calculado no último Dia Útil do mês em questão, nos termos do item 8.26 abaixo, considerado *pro forma* o pagamento de rendimentos a ser realizado, volte a ser equivalente ao valor de emissão das Cotas Mezanino, deduzidas as eventuais amortizações de Cotas Mezanino realizadas (“Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino”);

(d) caso os valores líquidos disponíveis na Classe no último Dia Útil de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, seja insuficiente para pagar integralmente o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino, após o pagamento do Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, os valores líquidos disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos nos meses seguintes serão destinados prioritariamente para o pagamento de rendimentos das Cotas Mezanino, até que o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino atualizado e acumulado, calculado no último Dia Útil de determinado mês futuro seja integralmente pago, de modo que o valor patrimonial das Cotas Mezanino, calculado no último Dia Útil do referido mês, considerado *pro forma* o pagamento de rendimentos a ser realizado em relação a esse mês, na data prevista no item 9.3 abaixo, volte a ser equivalente ao valor de emissão das Cotas Mezanino, deduzidas as eventuais amortizações de Cotas Mezanino realizadas;

(e) as Cotas Subordinadas Juniores apenas farão jus ao pagamento de rendimentos caso os valores líquidos disponíveis na Classe no último Dia Útil de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, seja superior ao montante necessário para pagar integralmente e cumulativamente: **(a)** o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, **(b)** o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino, e **(c)** todas as despesas e encargos do Fundo e da Classe, incluindo, sem limitação a Taxa Global e a Taxa de Performance;

(f) na hipótese prevista no subitem (e) acima, após o pagamento integral do **(a)** o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, **(b)** o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino, e **(c)** todas as despesas e do Fundo e da Classe, incluindo, sem limitação a Taxa Global e a Taxa de Performance, as Cotas Subordinadas Juniores farão jus à totalidade dos valores líquidos remanescentes disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos;

(g) o valor a ser pago aos Cotistas a título de amortização e/ou resgate das Cotas Seniores estará limitado, em qualquer hipótese, ao valor patrimonial das Cotas Seniores, calculado nos termos do item 8.25 abaixo;

(h) o valor a ser pago aos Cotistas a título de amortização e/ou resgate das Cotas Mezanino estará limitado, em qualquer hipótese, ao valor patrimonial das Cotas Mezanino, calculado nos termos do item 8.25 abaixo;

(i) as Cotas Mezanino apenas farão jus ao pagamento de amortização e/ou resgate após o resgate integral das Cotas Seniores, observado o disposto neste item e observado o previsto no item 12.1 da parte geral do Regulamento; e

(j) as Cotas Subordinadas Juniores apenas farão jus ao pagamento de amortização e/ou resgate após o resgate integral das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino, observado o disposto no subitem anterior e observado o previsto no item 12.1 da parte geral do Regulamento.

8.1.6 Nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil e da Resolução CVM 1752, 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.

Emissão das Cotas

8.2 As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos nesta Cláusula 8 do presente Anexo.

8.3 As Cotas terão valor unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais), na data da primeira integralização de Cotas. Na primeira emissão, a Classe emitirá, no mínimo 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, observado que a quantidade de cotas a serem alocadas em cada Subclasse será definida pelo sistema de vasos comunicantes, de acordo com a demanda apurada em procedimento de alocação e observado que as Cotas Subordinadas Juniores deverão representar, obrigatoriamente, no mínimo, 15% (quinze por cento) do volume total da oferta da primeira emissão de Cotas ("Primeira Emissão"), sendo certo que a conformidade com a proporção aqui estabelecida deverá

ser verificada exclusivamente por ocasião do encerramento da Primeira Emissão, não sendo necessária a manutenção desse parâmetro durante o funcionamento do Fundo.

8.4 A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas, 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, quando aplicável.

8.5 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, desde que previsto no ato que aprovar a oferta.

8.6 Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(a)** 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; **(b)** as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou, ainda, **(c)** 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.

8.7 Todas as Cotas da mesma Subclasse 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 à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

8.8 No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas da mesma Subclasse de que é titular, na proporção de suas respectivas participações na respectiva Subclasse (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

8.8.1 Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

8.8.2 Os procedimentos para exercício de direito de subscrição das sobras e do direito de preferência, quando aplicável, devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do “balcão B3”.

8.9 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 no Cláusula 16 deste Regulamento.

Distribuição das Cotas

8.10 As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta. Observada a regulamentação aplicável, as demais emissões de Cotas poderão ser objeto de oferta pública ou colocação privada. Nas ofertas públicas, 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 pública, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva oferta pública, em relação à definição do público-alvo e observado o Público-Alvo da Classe.

8.11 A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta pública. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

8.12 Será permitida a subscrição parcial das Cotas 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:

- (a) 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
- (b) 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.

8.13 Nas ofertas públicas em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- (a) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou
- (b) 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.

8.14 Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da oferta anterior.

Subscrição e integralização das Cotas

8.15 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá **(a)** assinar o boletim de subscrição e/ou formalizar os demais documentos de aceitação da respectiva oferta, conforme aplicável, nos termos da regulamentação vigente; **(b)** integralizar as Cotas subscritas, respeitadas as demais condições previstas no Regulamento, neste Anexo e no respectivo documento de aceitação, caso aplicável; **(c)** assinar o Termo de Adesão; e **(d)** atestar por meio da assinatura de declaração, por escrito, entre outros, (i) ter recebido uma cópia do presente Regulamento e entendido o seu teor, especialmente os dispositivos referentes à política de investimento da Classe; e (ii) estar ciente dos riscos envolvidos no investimento na Classe, inclusive da possibilidade de perda total do patrimônio investido, tendo em vista as características dos Ativos Alvo.

8.16 As Cotas serão depositadas para (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“Fundos21”), administrado e operacionalizado pelo “balcão B3”, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do balcão B3.

8.17 As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto nos itens abaixo.

8.17.1 As Cotas serão integralizadas, à vista, no ato da subscrição conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição e/ou respectivo documento de aceitação.

8.17.2 As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de transferência

eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.

8.18 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição e/ou do respectivo documento de aceitação, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos moratórios: **(a)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como **(b)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

8.19 A cada emissão de Cotas, a Classe poderá, a exclusivo critério da Administradora e de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

8.20 Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas por um único investidor, observado o previsto no item 16.1 acima.

Negociação das Cotas

8.21 As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente no Fundos21, administrado e operacionalizado pelo “balcão B3”, sendo certo que após a integralização das Cotas e estando o Fundo e a Classe devidamente constituídos e em funcionamento, os Cotistas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento.

8.21.1 Caso as Cotas sejam depositadas em mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar o atendimento às formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

8.22 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

8.23 Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

8.24 Em razão do Público-Alvo, as Cotas somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.

Metodologia de cálculo do valor patrimonial das Cotas

8.25 As Cotas Seniores terão o seu valor patrimonial unitário calculado todo Dia Útil, sendo que tal valor patrimonial será equivalente ao menor dos seguintes valores, observado o disposto no item 8.25.1 abaixo:

(a) o valor de emissão das Cotas Seniores, acrescido da variação do Benchmark Sênior, e deduzidos os pagamentos realizados a título de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas Seniores; ou

(b) o resultado da divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas Seniores em circulação (sendo esta alínea aplicável somente na hipótese de as Cotas Mezanino e Cotas Subordinadas Juniores serem marcadas a zero).

8.25.1 Para cálculo da variação do Benchmark Sênior, **(a)** deverá ser considerada a variação entre os números índices do IPCA/IBGE divulgados **(1)** 1 (um) mês imediatamente antes da data base e **(2)** 1 (um) mês imediatamente antes da data da apuração, ou seja, para cálculo do valor patrimonial unitário das Cotas Seniores, considerando que a primeira integralização das Cotas Seniores tenha sido realizada em agosto de 2024 e a apuração esteja sendo realizada em dezembro de 2024, deverá ser considerada a variação entre os números índices do IPCA/IBGE divulgados em junho de 2024 e outubro de 2024 e **(b)** o componente “spread” do Benchmark Sênior (9% (nove por cento) ao ano), base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, deverá ser calculado sob a forma de juros compostos.

8.25.2 Caso se venha a utilizar a forma de cálculo prevista no item 8.25 (b) acima, somente voltará a se utilizar a forma de cálculo indicada no item 8.25 (a) acima se o valor do Patrimônio Líquido da Classe passar a ser superior ao valor patrimonial do total das Cotas Seniores em circulação, calculado, a partir da data primeira integralização das Cotas Seniores, acrescido da variação do Benchmark Sênior, descontando-se eventuais pagamentos de rendimentos e amortizações.

8.26 As Cotas Mezanino terão o seu valor patrimonial unitário calculado todo Dia Útil, sendo que tal valor patrimonial será equivalente ao menor dos seguintes valores, observado o disposto no item 8.26.1 abaixo:

(a) o valor de emissão das Cotas Mezanino, acrescido da variação do Benchmark Mezanino, e deduzidos os pagamentos realizados a título de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas Mezanino; ou

(b) o resultado da divisão do valor do Patrimônio Líquido, após a dedução do valor agregado das Cotas Seniores em circulação, pelo número de Cotas

Mezanino em circulação (sendo esta alínea aplicável somente na hipótese de as Cotas Subordinadas Juniores serem marcadas a zero).

8.26.1 Para cálculo da variação do Benchmark Mezanino, **(a)** deverá ser considerada a variação entre os números índices do IPCA/IBGE divulgados **(1)** 1 (um) mês imediatamente antes da data base e **(2)** 1 (um) mês imediatamente antes da data da apuração, ou seja, para cálculo do valor patrimonial unitário das Cotas Mezanino, considerando que a primeira integralização das Cotas Mezanino tenha sido realizada em agosto de 2024 e a apuração esteja sendo realizada em dezembro de 2024, deverá ser considerada a variação entre os números índices do IPCA/IBGE divulgados em junho de 2024 e outubro de 2024 e **(b)** o componente “spread” do Benchmark Mezanino (9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano), base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, deverá ser calculado sob a forma de juros compostos.

8.26.2 Caso se venha a utilizar a forma de cálculo prevista no item 8.26 (b) acima, somente voltará a se utilizar a forma de cálculo indicada no item 8.26 (a) acima se o valor do Patrimônio Líquido da Classe passar a ser superior ao valor patrimonial do total das Cotas Mezanino em circulação, calculado, a partir da data primeira integralização das Cotas Mezanino, acrescido da variação do Benchmark Mezanino, descontando-se eventuais pagamentos de rendimentos e amortizações.

8.27 Cada Cota Subordinada Júnior terá seu valor patrimonial calculado todo Dia Útil, sendo tal valor equivalente ao resultado da divisão do eventual saldo remanescente do Patrimônio Líquido, após a subtração do valor patrimonial de todas as Cotas Seniores e Cotas Mezanino em circulação, considerados de forma cumulativa, observado o disposto no item 8.25 acima, pelo número total de Cotas Subordinadas em circulação.

8.28 O procedimento de cálculo do valor patrimonial das Cotas aqui estabelecido não constitui promessa de rendimentos, estabelecendo meramente uma preferência na valorização da carteira da Classe, bem como critérios de valorização entre as Cotas das diferentes subclasses existentes. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados e o valor total da carteira da Classe assim permitirem.

9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1 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, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em

30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observada a preferência das Cotas Seniores em relação às Cotas Subordinadas, nos termos deste Regulamento.

9.2 Conforme disposto no Artigo 12, I, da Lei nº 8.668, é vedado à Administradora adiantar rendas futuras aos Cotistas.

9.3 Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério da Administradora, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, observada a ordem de preferência entre as Subclasses, nos termos deste Regulamento. Observado o disposto no item 9.1, acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

9.4 Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, a Administradora informará aos Cotistas no último Dia Útil do mês em que for apurado os resultados a data de pagamento, que deverá ser até no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente, caso as Cotas de emissão da Classe estejam admitidas à negociação em Balcão B3 ou até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente, caso as Cotas de emissão da Classe estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3.

9.5 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 9.1, acima, a Gestora poderá decidir pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos da carteira da Classe, bem como dos imóveis eventualmente integrantes da carteira da Classe, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

9.5.1 O percentual mínimo a que se refere o item 9.1, acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

9.6 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 9.3, aqueles que sejam Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento dos referidos rendimentos, exceto na ocorrência do evento previsto no item 8.7, acima.

9.7 Para fins de apuração de resultados, a Classe manterá registro contábil das vendas dos Ativos integrantes de sua carteira.

9.8 Os pagamentos aos Cotistas programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos específicos e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente.

9.9 A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo, dos Ativos Financeiros de Liquidez e imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pela Classe ("Reserva de Contingência").

9.10 Caso a Reserva de Contingência mantida no patrimônio da Classe venha a ser insuficiente, tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos-Alvo, dos Ativos Financeiros de Liquidez e imóveis, conforme aplicável.

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

9.12 A Classe poderá, a critério da Gestora, amortizar parcialmente suas Cotas Seniores, inclusive quando se verificar a existência, a qualquer título, de caixa excedente na Classe, sendo certo que a Gestora deverá informar à Administradora de tal amortização com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência e observado o previsto no item 8.1.5 acima.

9.12.1 A amortização parcial das Cotas Mezanino dependerá de deliberação em Assembleia, nos termos do item 12.1 da parte geral do Regulamento, exceto no caso de resgate e/ou amortização integral das Cotas Seniores.

9.12.2 A amortização parcial das Cotas Subordinadas Juniores, dependerá de deliberação em Assembleia, nos termos do item 12.1 da parte geral do Regulamento.

9.13 Os pagamentos de distribuição de rendimentos da Classe aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN ou procedimentos estabelecidos pela B3.

10. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

10.1 A Administradora deverá imediatamente verificar se o Patrimônio Líquido está negativo, nos seguintes casos: **(a)** na ocorrência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; e **(b)** ao final de cada Dia Útil.

10.1.1 Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas previstas na Cláusula 11 da parte geral do Regulamento.

11. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE E DO FUNDO

11.1 A Classe e o Fundo serão liquidados por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim, em decorrência do decurso do Prazo de Duração ou conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento.

11.2 A Classe e o Fundo poderão ser liquidados, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia, na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) desinvestimento de todos os Ativos Alvo;
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora ou da Gestora, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Especial não nomeie instituição habilitada para substituir a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, ou por qualquer motivo a Assembleia convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- (iii) demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

11.3 A Assembleia que determinar a liquidação da Classe e do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre:

- (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento; e
- (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

11.3.1 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.

11.4 Nas hipóteses de liquidação da Classe e do Fundo, a Gestora realizará a venda dos Ativos integrantes da carteira de Ativos e, após terem sido descontados todos os custos, despesas e encargos de responsabilidade da Classe, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, devendo os respectivos valores serem depositados em conta corrente de titularidade do respectivo Cotista, no prazo definido pelos Cotistas da Classe.

11.4.1 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 e do Fundo por deliberação da Assembleia, esta poderá definir seu prazo de conclusão.

11.5 A liquidação do Fundo e da Classe e o consequente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, após a alienação da totalidade dos Ativos e imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe e do Fundo.

11.5.1 Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos pelo número das Cotas emitidas pela Classe, observado que: **(a)** as Cotas Mezanino somente serão objeto de resgate após resgate integral das Cotas Seniores, e **(b)** as Cotas Subordinadas Juniores somente serão objeto de resgate após resgate integral das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino.

11.6 Caso não seja possível a liquidação da Classe e do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 11.5, acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos, 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 11.5.1, acima.

11.6.1 A Administradora deverá convocar a Assembleia para deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos Ativos.

11.7 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 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, observado que **(a)** as Cotas Mezanino somente serão objeto de resgate após resgate integral das Cotas Seniores, e **(b)** as Cotas Subordinadas Juniores somente serão objeto de resgate após resgate integral das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar a Classe e o Fundo perante as autoridades competentes.

11.8 A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

11.9 A Administradora, na qualidade de 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, 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.

11.10 No âmbito da liquidação da Classe e do Fundo, respeitado o disposto na Resolução CVM 175, a Administradora (a) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe e do Fundo a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e (b) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

11.11 Nas hipóteses de liquidação da Classe e do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe e do Fundo.

11.12 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe e do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

11.13 Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo e da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (a) ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação do Fundo e da Classe, quando for o caso; e
- (b) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas.

11.14 Caso a carteira de Ativos possua proventos a receber, é admitida, durante o prazo estabelecido pela assembleia de que trata este Capítulo, a critério do Gestor: a (i) transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido; ou (ii) negociação dos proventos pelo valor de mercado.

12. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

12.1 A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

12.1.1 As informações exigidas pela Resolução CVM 175 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM 175 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

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

12.1.3 Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

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

APÊNDICE A - APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. Público-Alvo: Investidores Qualificados, conforme definidos no Anexo I ao Regulamento.

1.2. Ambiente de negociação: As Cotas Seniores serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

2. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES

2.1. As Cotas Seniores da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(I) até o final do prazo de duração da Classe, os cotistas detentores de Cotas Seniores terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas Mezanino e Cotas Subordinadas Juniores, até que seja alcançado o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior;

(II) para fins do item "i" acima, a Classe procurará distribuir mensalmente às Cotas Seniores, rendimentos suficientes para que as Cotas Seniores atinjam retorno equivalente ao Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior; e

(III) caso valores líquidos disponíveis na Classe no último Dia Útil de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, seja insuficiente para pagar integralmente o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, os valores líquidos disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos nos meses seguintes serão destinados prioritariamente para o pagamento de rendimentos das Cotas Seniores, na forma prevista no Regulamento.

3. CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS SENIORES

3.1. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas Seniores terá as características abaixo:

(i) no âmbito da Primeira Emissão de Cotas da Classe, serão emitidas, inicialmente, 11.000.000 (onze milhões) de Cotas, com valor de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, totalizando, inicialmente, R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas a serem alocadas em cada Subclasse será definida pelo sistema de vasos comunicantes, de acordo com a demanda apurada em procedimento de alocação e observado que as Cotas Subordinadas Juniores deverão representar, obrigatoriamente, no mínimo, 15% (quinze por cento) do volume total da oferta da Primeira Emissão de Cotas, sendo certo que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

(ii) será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão estabelecido no item 8.3 do Anexo I deste Regulamento. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da Primeira Emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento;

(iii) as Cotas Seniores da Primeira Emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores qualificados, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pela Classe; e

(iv) todas as Cotas Seniores assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

3.2. As demais características da primeira emissão de Cotas Seniores estão descritas no instrumento que aprova a primeira emissão de Cotas Seniores e nos documentos da respectiva oferta.

4. TAXAS E OUTROS ENCARGOS ESPECÍFICOS DAS COTAS SENIORES

4.1. As Cotas Seniores se submetem às regras de Taxa Global, Taxa de Administração e Taxa de Gestão comuns à todas as Cotas da Classe, especificadas no Capítulo 5 do Anexo ao Regulamento.

4.2. Não haverá cobrança de Taxa de Performance para as Cotas Seniores.

APÊNDICE B - APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE MEZANINO DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. Público-Alvo: Investidores Qualificados, conforme definidos no Anexo I ao Regulamento.

1.2. Ambiente de negociação: As Cotas Mezanino serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

2. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES

2.1. As Cotas Mezanino da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(I) subordinam-se às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento;

(II) até o final do prazo de duração da Classe, os cotistas detentores de Cotas Mezanino terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas Subordinadas Juniores, até que seja alcançado o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino, após pagamento do Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior;

(III) para fins do item "i" acima, a Classe procurará distribuir mensalmente às Cotas Mezanino, rendimentos suficientes para que as Cotas Mezanino atinjam retorno equivalente ao Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino; e

(IV) caso os valores líquidos disponíveis na Classe no último Dia Útil de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, seja insuficiente para pagar integralmente o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino, após o pagamento do Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, os valores líquidos disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos nos meses seguintes serão destinados prioritariamente para o pagamento de rendimentos das Cotas Mezanino.

3. CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS MEZANINO

3.1. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas Mezanino terá as características abaixo:

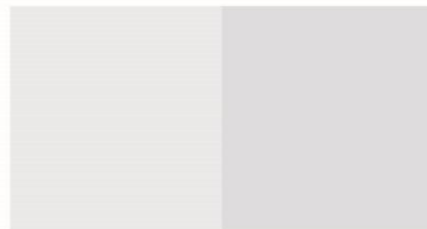
- (i) no âmbito da Primeira Emissão de Cotas da Classe, serão emitidas, inicialmente, 11.000.000 (onze milhões) de Cotas, com valor de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, totalizando, inicialmente, R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas a serem alocadas em cada Subclasse será definida pelo sistema de vasos comunicantes, de acordo com a demanda apurada em procedimento de alocação e observado que as Cotas Subordinadas Juniores deverão representar, obrigatoriamente, no mínimo, 15% (quinze por cento) do volume total da oferta da Primeira Emissão de Cotas, sendo certo que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;
- (ii) será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão estabelecido no item 8.3 do Anexo I deste Regulamento. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da Primeira Emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento;
- (iii) as Cotas Mezanino da Primeira Emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores qualificados, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pela Classe;
- (iv) todas as Cotas Mezanino assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

3.2. As demais características da primeira emissão de Cotas Mezanino estão descritas no instrumento que aprova a primeira emissão de Cotas Mezanino e nos documentos da respectiva oferta.

4. TAXAS E OUTROS ENCARGOS ESPECÍFICOS DAS COTAS SENIORES

4.1. As Cotas Mezanino se submetem às regras de Taxa Global, Taxa de Administração e Taxa de Gestão comuns à todas as Cotas da Classe, especificadas no Capítulo 5 do Anexo ao Regulamento.

4.2. Não haverá cobrança de Taxa de Performance para as Cotas Mezanino.



APÊNDICE C - APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA JUNIOR DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. Público-Alvo: Investidores Qualificados, conforme definidos no Anexo I ao Regulamento.

1.2. Ambiente de negociação: As Cotas Subordinadas Juniores serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

2. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES

2.1. As Cotas Subordinadas Juniores da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(I) subordinam-se às Cotas Seniores e às Cotas Mezanino para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento;

(II) não há rentabilidade esperada para as Cotas Subordinadas Juniores, as quais farão jus ao resultado remanescente da Classe, após o pagamento integral dos rendimentos aos cotistas titulares das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino, observados os procedimentos descritos no Regulamento; e

(III) caso o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior e o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino, considerados cumulativamente, seja superado em determinado período de apuração, o rendimento excedente será distribuído aos titulares das Cotas Subordinadas Juniores, observados os procedimentos descritos no Regulamento.

3. CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS JUNIORES

3.1. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas Subordinadas Juniores terá as características abaixo:

(i) no âmbito da Primeira Emissão de Cotas da Classe, serão emitidas, inicialmente, 11.000.000 (onze milhões) de Cotas, com valor de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, totalizando, inicialmente, R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas a serem alocadas em cada Subclasse será definida pelo sistema de vasos comunicantes, de acordo com a demanda apurada em procedimento de alocação e observado que as Cotas Subordinadas Juniores deverão representar, obrigatoriamente, no mínimo, 15% (quinze por cento) do volume total da oferta da Primeira Emissão de Cotas, sendo certo que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

(ii) será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão estabelecido no item 8.3 do Anexo I deste Regulamento. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da Primeira Emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento;

(iii) as Cotas Subordinadas Juniores da Primeira Emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores qualificados, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pela Classe;

(iv) todas as Cotas Subordinadas Juniores assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

3.2. As demais características da primeira emissão de Cotas Subordinadas Juniores estão descritas no instrumento que aprova a primeira emissão de Cotas Subordinadas Juniores e nos documentos da respectiva oferta.

4. TAXAS E OUTROS ENCARGOS ESPECÍFICOS DAS COTAS SUBORDINADAS JUNIORES

4.1. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do Anexo I do Regulamento, a Gestora fará jus a uma taxa de performance calculada nos termos do Suplemento A do Regulamento, incidente, exclusivamente, sobre os valores a serem pagos aos Cotistas titulares de Cotas Subordinadas Juniores.

4.2. As Cotas Subordinadas Juniores se submetem às regras de Taxa Global, Taxa de Administração e Taxa de Gestão comuns à todas as Cotas da Classe, especificadas no Capítulo 5 do Anexo ao Regulamento.



SUPLEMENTO A – TAXA PERFORMANCE

Este suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Persevera Plano & Plano Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

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

1. Cálculo da Taxa de Performance

A Classe pagará, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) sobre a valorização de seu Patrimônio Líquido que, em cada semestre civil, exceder a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”) acrescido de 9% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (respectivamente, “Hurdle” e “Taxa de Performance”), incidente, exclusivamente, sobre os valores a serem pagos aos Cotistas titulares de Cotas Subordinadas Juniores.

2. Forma de pagamento da Taxa de Performance

2.1. Observado o Hurdle, a Taxa de Performance será provisionada mensalmente e paga semestralmente à Gestora, a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) contado da Data de Início do Fundo, 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.

2.2. Tendo em vista que na Data de Apuração, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior “m-1”, a Taxa de Performance não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.

2.3. Para os fins do cálculo de atualização do Patrimônio Líquido base e distribuições de rendimentos: **(a)** cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e **(b)** 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*.

2.4. Para a Primeira Emissão de Cotas, a Taxa de Performance será devida somente a partir do encerramento da respectiva oferta pública, observado o previsto no item 2.1 acima.

2.5. Observado o previsto no item 2.1 acima, caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: **(1)** a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas; e **(2)** a Taxa de Performance em cada Data de Apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e **(3)** após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o Patrimônio Líquido base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o Patrimônio Líquido contábil utilizado logo após a última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

2.6. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no item 2.1, acima, mantendo-se inalterada a Data de Apuração da Taxa de Performance.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PERSEVERA
ASSET MANAGEMENT
GESTÃO ESTRATÉGICA DE PRODUTOS DE ACUMULAÇÃO

ANEXO III

VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

O **PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido por este Regulamento.

1. GLOSSÁRIO

1.1 Para fins do disposto neste Regulamento e em seu(s) Anexo(s), os termos e expressões quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos nesta Cláusula 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural. Além disso, **(a)** quando exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto ao masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(b)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; **(c)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(d)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens, anexos ou apêndices aplicam-se a itens, anexos e apêndices deste Regulamento; **(e)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(f)** salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no Artigo 224 do Código de Processo Civil e do Artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

“Acordo Operacional”

instrumento particular firmado entre a Administradora e a Gestora, que regulará as atividades a serem desenvolvidas pelas partes no que se refere à administração fiduciária e a gestão da carteira da Classe.

“Administradora”

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

“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anexo”	Anexo integrante deste Regulamento, o qual descreverá as características da Classe, o qual será parte integrante deste Regulamento.
“Anexo Normativo III”	Significa o anexo normativo III da Resolução CVM 175.
“Apêndice”	Significa cada apêndice que disciplina as características específicas da Subclasse Sênior, Subclasse Mezanino e Subclasse Subordinada Júnior, de modo complementar ao disciplinado neste Regulamento e no Anexo.
“Assembleia”	Assembleia geral ou especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
“Ativos-Alvo”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.2 do Anexo.
“Ativos”	Os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros de Liquidez que compõem a carteira da Classe, conjuntamente.
“Ativos Financeiros de Liquidez”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.3 do Anexo.
“Auditor Independente”	A empresa de auditoria independente registrada na CVM contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão , companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Benchmark Sênior”	A rentabilidade alvo da Subclasse Sênior, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma sobretaxa (<i>spread</i>) de 9% (nove por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

“Benchmark Mezanino”	A rentabilidade alvo da Subclasse Mezanino, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma sobretaxa (<i>spread</i>) de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
“Classe”	Classe única de Cotas do Fundo. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
“CNPJ”	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA”	O “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros” da ANBIMA.
“Código Civil”	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Ofertas Públicas ANBIMA”	O “Código Ofertas Públicas” da ANBIMA.
“Código de Processo Civil”	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“Controle”	Para fins da definição de “controle” no âmbito deste Regulamento, aplica-se o conceito presente no artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações.
“Cotas”	As cotas de cada Subclasse emitidas pela Classe, quando referidas em conjunto e indistintamente.
“Cotas Seniores”	Todas as cotas da Subclasse Sênior emitidas pela Classe, quando referidas em conjunto e indistintamente.
“Cotas Mezanino”	Todas as cotas da Subclasse Mezanino emitidas pela Classe, quando referidas em conjunto e indistintamente.
“Cotas Subordinadas Juniores”	Todas as cotas da Subclasse Subordinada Júnior emitidas pela Classe, quando referidas em conjunto e indistintamente.

“Cotista”	O titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo e da Classe.
“CRI”	Certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei 14.430, que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, conforme definição do item 6.2(b) do Anexo.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Apuração”	Significa o 7º (sétimo) Dia Útil de cada mês.
“Data de Início do Fundo”	A data da 1ª (primeira) integralização de Cotas.
“Demais Prestadores de Serviços”	Os Prestadores de serviços contratados pela Administradora e/ou pela Gestora, em nome da Classe, nos termos da Cláusula 4ª do Anexo.
“Dia Útil”	Entende-se por dia útil qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Evento de Verificação do Patrimônio Líquido”	Os eventos definidos no item 10.1 do Anexo cuja ocorrência obriga a Administradora a verificar se o Patrimônio Líquido está negativo.
“FGC”	Significa o Fundo Garantidor de Créditos.
“FII”	Fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, da Lei nº 8.668 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
“Fundo”	PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.
“Gestora”	A PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o número 29.608.120/0001-58, com sede na cidade e

estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1455, 3 Andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-011, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório número 16.326, expedido em 20 de junho de 2018.

“IGPM/FGV”

Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas.

“IPCA/IBGE”

O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“Justa Causa”

A ocorrência, no contexto das atividades exercidas pela Gestora 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 gestor de carteira de valores mobiliários.

“Lei nº 8.668”

A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

“Lei nº 14.430”

A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.

“Patrimônio Líquido”

O Patrimônio líquido da Classe, o qual deverá ser calculado na forma do item 9.4 da parte geral do Regulamento.

“Pessoas Ligadas”

Para fins deste Regulamento, considera-se como pessoas ligadas: (a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora ou Gestora, de seus

administradores e acionistas, conforme o caso; (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou Gestora, 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.

“Plano&Plano”	Tem o significado atribuído no item 6.2 do Anexo.
“Prestadores de Serviços Essenciais”	Significa a Administradora e a Gestora, em conjunto ou indistintamente, conforme aplicável.
“Primeira Emissão”	Primeira emissão de Cotas, conforme características estabelecidas no item 8.3 do Anexo.
“Política de Investimento”	A Política de investimento da Classe, conforme descrita na Cláusula 6ª do Anexo.
“Prazo de Duração”	Tem o significado atribuído no item 3.1 da parte geral do Regulamento.
“Público-Alvo”	Investidores qualificados, conforme definidos pelo artigo 12 da Resolução CVM 30.
“Regras e Procedimentos ANBIMA”	As Regras e Procedimentos do Código Ofertas Públicas ANBIMA.
“Regulamento”	O presente regulamento do Fundo incluindo sua parte geral, o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices, conforme aplicável.
“Reserva de Contingência”	Tem o significado atribuído no item 9.9 do Anexo.
“Resolução CVM 30”	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 160”	A Resolução da CVM nº 160, de 05 de dezembro de 2022, conforme alterada.

“Resolução CVM 175”	A Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
“SELIC”	O Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
“Sociedades Investidas”	Significa as sociedades que atendam, cumulativamente, aos requisitos previstos no item 6.2(a) do Anexo, que tenham recebido investimentos da Classe, diretamente.
“Subclasses”	Significa, conjuntamente, a Subclasse Sênior, Subclasse Mezanino e a Subclasse Subordinada Júnior.
“Subclasse Sênior”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.1 do Anexo.
“Subclasse Mezanino”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.1 do Anexo.
“Subclasse Subordinada Júnior”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.1 do Anexo.
“Taxa Global”	Significa a taxa global calculada anualmente sobre valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe, para pagamento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa Máxima de Distribuição.
“Taxa Mínima de Administração”	A taxa mínima devida pelo Fundo à Administradora, em contraprestação aos seus serviços de administração fiduciária, a ser calculada nos termos do item 5.1 do Anexo.
“Taxa de Administração”	Tem o significado descrito no item 5.3 do Anexo.
“Taxa de Distribuição Primária”	A taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de oferta pública, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
“Taxa Mínima de Gestão”	A taxa mínima devida pelo Fundo à Gestora, em contraprestação aos seus serviços de gestão de carteira da Classe, calculada nos termos do item 5.2 do Anexo.

“Taxa de Gestão”	Tem o significado descrito no item 5.3 do Anexo.
“Taxa de Performance”	A taxa devida pelo Fundo à Gestora, nos termos do item 5.3 do Anexo.
“Taxa Máxima de Custódia”	A taxa devida pelo Fundo à Administradora, em contraprestação aos seus serviços prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros, a ser calculada nos termos do item 5.10 do Anexo.
“Taxa Máxima de Distribuição”	Remuneração máxima devida aos distribuidores, nos termos do item 5.3 do Anexo.
“Termo de Adesão”	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
“Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior”	Tem o significado descrito no item 8.1.5(a) do Anexo.
“Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino”	Tem o significado descrito no item 8.1.5(a) do Anexo.

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1 O Fundo é um condomínio de natureza especial, nos termos do Código Civil, sendo disciplinado pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM 175, em especial seu Anexo Normativo III, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e regido pelo presente Regulamento.

2.2 O Fundo é constituído com classe única de Cotas.

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

3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

3.1 O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início do Fundo. O Fundo terá prazo de duração determinado, de 5 (cinco) anos contados da Data de Início do Fundo (“Prazo de Duração”), prorrogáveis por até 2 (dois) anos, mediante decisão da Gestora, que deverá ser comunicada aos Cotistas, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas.

4. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

4.1 A administração fiduciária do Fundo será realizada pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, conforme qualificado acima.

4.2 A gestão do Fundo será realizada pela **PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, conforme qualificada acima.

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

Obrigações da Administradora

5.1 A Administradora, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, tem amplos e gerais poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

5.2 A Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, nos termos da Lei nº 8.668 e da regulamentação aplicável.

5.3 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, observado o previsto no item 8.15 abaixo;
- (f) em conjunto com a Gestora, deliberar sobre a emissão de novas Cotas;
- (g) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos integrantes da carteira da Classe;

- (h) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes da carteira da Classe, na hipótese de execução de garantia sobre imóveis, que tais bens imóveis:
 - (1) não integram o ativo da Administradora;
 - (2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - (3) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - (5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo;
- (i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (1) a documentação relativa aos imóveis eventualmente integrantes da carteira de Ativos da Classe, na hipótese de execução de garantia sobre imóveis, e às operações da Classe; e
 - (2) os relatórios dos representantes dos 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;
- (j) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (k) 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
- (l) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que eventualmente constituam Ativo-Alvo da Classe com o auxílio da Gestora, conforme previsto no Acordo Operacional.

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

- (a) calcular e divulgar o valor das Cotas e do Patrimônio Líquido, nos termos deste Regulamento;
- (b) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 82, 83, 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26a 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (c) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (d) 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;
- (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 e/ou da Classe exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (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, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, nos termos do item 17.3 abaixo;
- (i) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada do Fundo e da Classe nos termos deste Regulamento;

- (j) observar as disposições deste Regulamento;
- (k) cumprir as deliberações da Assembleia;
- (l) transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administradora;
- (m) providenciar o registro do Regulamento e de seus eventuais aditamentos por meio de sistema eletrônico disponibilizado pela CVM;
- (n) observar as disposições do Código ANBIMA e do Código de Ofertas Públicas ANBIMA, bem como suas Regras e Procedimentos ANBIMA; e
- (o) efetuar o recolhimento dos impostos incidentes sobre a rentabilidade auferida pelos Cotistas, nos termos da legislação aplicável.

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

Obrigações da Gestora

5.6 A gestão discricionária da carteira da Classe será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos, conforme disposto neste Regulamento.

5.7 A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, detém amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à gestão do Fundo, incluindo, sem limitação a aquisição dos Ativos-Alvo listados na Política de Investimento em nome da Classe, bem como dos Ativos Financeiros de Liquidez, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

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

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 84, 85, 86, 89, 90, 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (b) 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;

- (c) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer um dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome da Classe;
- (d) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe;
- (e) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (f) observar as disposições deste Regulamento;
- (g) cumprir as deliberações da Assembleia;
- (h) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (i) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação, aquisição, permuta e transferência, sob qualquer forma legítima, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe 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) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (l) monitorar investimentos realizados pela Classe;
- (m) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos-Alvo e optar (1) pelo reinvestimento de tais recursos, observado o previsto na Lei nº 8.668, art. 10, parágrafo único e/ou (2) de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (n) transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora da Classe;
- (o) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas;

- (p) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo e da Classe, podendo, inclusive, assinar em nome da Classe instrumentos quaisquer instrumentos que se façam necessários ao atendimento da Política de Investimentos;
- (q) participar e votar, se aplicável, nas assembleias, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos, que compõem a carteira da Classe, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Ativos, de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo teor pode ser encontrado no seguinte endereço: <https://www.persevera.com.br/regulatorio>;
- (r) acompanhar e tomar providências para a execução das eventuais garantias reais imobiliárias dos Ativos-Alvo;
- (s) conforme o caso, analisar os laudos de avaliação das garantias reais imobiliárias que garantem os Ativos-Alvo;
- (t) negociar e aprovar o preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Ativos;
- (u) recomendar à Administradora a proposição de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nos documentos relacionados aos Ativos, bem como para a defesa dos interesses do Fundo e da Classe;
- (v) participar de todas as Assembleias, sejam elas ordinárias ou extraordinárias; e
- (w) manter a carteira da Classe enquadrada aos limites de composição e concentração previstos neste Regulamento e na Resolução CVM 175.

5.9 A Gestora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos Ativos-Alvo, 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 Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de Liquidez que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

5.10 Sem prejuízo do quanto disposto no item 5.8 acima, a responsabilidade pela gestão dos imóveis eventualmente detidos pela Classe compete exclusivamente ao

Administrador, mediante orientação da Gestora. A Administradora deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens da Classe.

Vedações

5.11 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo e da Classe:

- (a) receber depósito em conta corrente;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo;
- (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.

5.12 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 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (1) a Classe e a Administradora, ou Gestora; (2) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; (3) a Classe e o representante dos Cotistas; e (4) a Classe e o empreendedor, conforme aplicável;
- (d) constituir ônus reais sobre os imóveis eventualmente 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 175 e/ou em desacordo com a Política de Investimentos;
- (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.

5.12.1 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.

5.13 É vedado à Gestora receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão de investimento.

5.14 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia conforme estabelecido neste Regulamento.

Responsabilidades

5.15 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 e/ou com a Classe, por seus próprios atos e omissões contrários ao presente 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 175e da Cláusula 4ª do Anexo.

5.15.1 Para fins do item 5.15 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM 175e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) no presente Regulamento,

incluindo o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

5.15.2 A Administradora e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a CVM, o Cotista e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis.

5.15.3 Nos termos do Artigo 1.368-E do Código Civil, a Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviço do Fundo e/ou da Classe não respondem pelas obrigações legais e contratuais assumidas pelo Fundo e/ou pela respectiva Classe, mas respondem pelos prejuízos que causarem ao Fundo e/ou à Classe quando procederem com dolo ou má-fé.

5.15.4 Os serviços de administração e de gestão são prestados ao Fundo e à Classe em regime de melhores esforços e como obrigação de meio. A Administradora e a Gestora não garantem o resultado ou o desempenho dos investimentos dos Cotistas na Classe.

6. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.5 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 6.2 acima, o Fundo e a Classe deverão ser liquidados, 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 e da Classe 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 eventualmente integrantes do patrimônio da Classe.

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

6.3 Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: (a) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos-Alvo ou Ativos Financeiros de Liquidez ou imóveis eventualmente integrantes da carteira da Classe 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 (b) a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas inicialmente à Gestora em relação aos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de Liquidez que componham a carteira 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 eventualmente 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 (a) a Assembleia prevista no item 6.5, acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou (b) tiver decorrido o prazo estabelecido no item 6.2.2, acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, o Fundo e a Classe deverão ser liquidados, 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 e da Classe 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 do Fundo e da Classe.

6.7 O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, (a) colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e (b) prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo e da Classe, 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 e à Classe, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção,

liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre (a) a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou (b) a liquidação do Fundo e 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 destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da renúncia e/ou destituição 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, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio da Classe, sendo certo, entretanto, que, caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por conta da Administradora os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos da Classe.

6.10 Na hipótese de destituição da Gestora sem Justa Causa nos primeiros 3 (três) anos contados da Data de Início do Fundo, a Gestora receberá uma remuneração de descontinuidade em montante equivalente à média dos últimos 12 (doze) meses dos valores pagos à Gestora à título de Taxa de Gestão, ou período disponível (caso seja menor), multiplicada por 12 (doze) vezes, observado que após decorrido o período de 3 (três) anos contados da Data de Início do Fundo, não haverá incidência de qualquer remuneração de descontinuidade ("Remuneração de Descontinuidade"). A Remuneração de Descontinuidade será arcada pela nova gestora do Fundo e da Classe.

7. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

- (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, 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 da Classe, os seguintes serviços:

- (a) distribuição primária de cotas;
- (b) empresa especializada para monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos imóveis eventualmente integrantes da carteira do Fundo e da Classe, nos casos de execução de eventuais garantias reais imobiliárias dos Ativos-Alvo, e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Sociedades Investidas, para fins de monitoramento;
- (c) formador de mercado para as Cotas; e
- (d) custódia de ativos financeiros, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora.

7.2.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis pela Administradora, conforme mencionado no item (b), acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira da Classe compete exclusivamente à Administradora, agindo de acordo com as orientações da Gestora.

7.2.2 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, caso eventual prestador de serviço contratado pela Administradora não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a Administradora será responsável por fiscalizar as atividades dos referidos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora.

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

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

7.4.1 Caso eventual prestador de serviço contratado pela Gestora não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a Gestora será responsável por fiscalizar as atividades dos referidos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora.

7.5 Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão contratar outros serviços, além daqueles previstos nos itens 7.1 a 7.4 acima, **(a)** em nome da Classe, desde que aprovado pela Assembleia ou **(b)** em nome próprio, às expensas do respectivo Prestador de Serviço.

8. ENCARGOS

8.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (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 175;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (e) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia ou de acordo com um devedor;
- (f) 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;
- (g) 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;

- (h) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos Ativos integrantes da carteira da Classe;
- (i) despesas com a realização de Assembleia;
- (j) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação do Fundo ou da Classe;
- (k) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os Ativos integrantes da carteira da Classe;
- (l) despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira da Classe, se aplicável;
- (m) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, observada a possibilidade da aplicação de Taxa de Distribuição Primária, conforme descrito neste Regulamento;
- (n) Taxa de Administração e a Taxa de Gestão;
- (o) montantes devidos a fundos e classes investidoras, na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração e/ou Taxa de Gestão, observado o disposto na regulamentação em vigor;
- (p) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM 175;
- (q) despesas com a contratação de agência classificadora de risco, se houver;
- (r) Taxa de Performance, se houver;
- (s) Taxa Máxima de Distribuição;
- (t) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à venda dos imóveis eventualmente integrantes da carteira da Classe, nos casos de execução de eventuais garantias reais imobiliárias dos Ativos-Alvo;
- (u) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades e serviços:
 - (1) empresa especializada para consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Sociedades Investidas para fins de monitoramento; ou

- (2) formador de mercado para as Cotas.
- (v) Taxa Máxima de Custódia de ativos financeiros;
- (w) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe que venham a integrar a carteira de Ativos da Classe em decorrência de execução de garantia sobre imóveis; e
- (y) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

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 líquido da Classe.

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

9.1 A apuração do valor dos Ativos é de responsabilidade da Administradora, 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-Alvo e Ativos Financeiros de Liquidez é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos da Administradora, observada a regulamentação aplicável.

9.2 No caso de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe, decorrentes de execução de garantia real, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição.

9.3 As provisões e as perdas relativas aos Ativos-Alvo 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-Alvo, dos imóveis que eventualmente poderão compor a carteira da Classe, na hipótese de execução de garantia real, e dos Ativos Financeiros de

Liquidez, 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 em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo, da Classe e dos Cotistas, cabendo à Gestora, conforme o caso e observados os limites e atribuições previstos neste regulamento, incluindo, mas não se limitando, nos Capítulos 5, da parte geral deste Regulamento, e Capítulo 6 do Anexo, 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, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

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

10.3 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis eventualmente 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 (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização e/ou rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez; e (c) divulgará fato relevante, nos termos do item 14.2 e do artigo 64 da Resolução CVM 175.

11.1.1 Após tomadas as medidas previstas acima, em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá (a) elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, “a”, da parte geral da Resolução CVM 175; e (b) convocar a Assembleia, 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 11, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos do item 14.2, 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 175: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

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

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

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

11.3 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2, sendo certo que qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui um Evento de Liquidação da Classe.

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

11.4 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá **(a)** divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2; e **(b)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175.

11.4.1 O cancelamento dos registros da Classe e/ou do Fundo não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes dos cancelamentos.

11.4.2 A renúncia ou a continuidade no exercício de suas funções pela Administradora e/ou pela Gestora na Classe com Patrimônio Líquido negativo não poderá ser interpretada, em nenhuma hipótese, como assunção de responsabilidade, pela Gestora nem pela Administradora, das obrigações ou dívidas contraídas pela respectiva Classe.

12. ASSEMBLEIA

12.1 É de competência privativa da Assembleia:

- (a) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo e da Classe, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis auditadas à CVM, nos termos do Artigo 71 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (b) deliberar sobre a substituição da Administradora ou da Gestora, com ou sem Justa Causa;
- (c) aprovar a emissão de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- (d) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo e da Classe;

- (e) alterar o Regulamento, seus Anexos ou Apêndices, exceto nas demais hipóteses previstas neste item 12.1;
- (f) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, apresentado nos termos deste Regulamento;
- (g) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas no item 11.1.5 acima;
- (h) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (i) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (j) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, desde que, com relação aos referidos bens, seja observada a Política de Investimento da Classe e os requisitos previstos no art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (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 175;
- (m) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global, Taxa de Administração, Taxa de Performance e Taxa de Gestão;
- (n) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, Gestora, ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado;
- (o) deliberar sobre a amortização das Cotas Mezanino, exceto na hipótese de resgate e/ou amortização integral das Cotas Seniores;
- (p) deliberar sobre a amortização das Cotas Júniores; e
- (q) alterar o Regulamento, seus Anexos ou Apêndices, para (i) alterar a política de investimento, composição ou diversificação da carteira da Classe; (ii) alterar este

item 12; (iii) alteração do item 8 deste Regulamento ou de qualquer outro item que crie ou aumente o rol de despesas e os encargos do Fundo ou da Classe; (iv) deliberar sobre a alteração de quaisquer características das Cotas de qualquer Subclasse e/ou (v) alterar a Remuneração de Descontinuidade.

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

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

12.1.3 A Assembleia referida no item 12.1, (a), acima, somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do Auditor Independente, sendo certo que a Assembleia a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido neste item.

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

12.3 Os Prestadores de Serviços Essenciais, ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante dos 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, pelos Cotistas ou pelo representante dos 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 12.20 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 congêneres 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 175, 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 dos 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 175; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

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

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

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

12.10 As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (d), (e), (j), (l), (m), (q) 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 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 Adicionalmente ao disposto no item 12.10 acima, as deliberações relativas à matéria prevista na alínea (q) do item 12.1, acima, dependerão de aprovação de titulares de pelo menos 85% (oitenta e cinco por cento) das Cotas Subordinadas Juniores em circulação, por votação em separado.

12.12 As deliberações relativas às matérias previstas na alínea (o) do item 12.1, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, bem como de aprovação de titulares representando maioria simples das Cotas Seniores em circulação, por votação em separado.

12.13 As deliberações relativas às matérias previstas na alínea (p) do item 12.1, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotistas que representem, no mínimo e cumulativamente, (a) a maioria simples das Cotas dos presentes, (b) aprovação de titulares representando maioria simples das Cotas Seniores em circulação, por votação em separado; e (c) aprovação de titulares representando maioria simples das Cotas Mezanino em circulação, por votação em separado.

12.14 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.

12.15 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, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no item 12.14(a), acima.

12.15.1 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.

12.15.2 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.

12.15.3 É vedado à Administradora:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 12.15, 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 12.15.2, acima.

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

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

12.18 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.

12.19 Ressalvado o disposto nos itens 12.6.1 e 12.6.2 abaixo, não poderão votar na Assembleia (a) os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; (b) os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; (c) as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; (d) o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no

que se refere à matéria em deliberação; ou (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

12.19.1 A vedação de que trata o item 12.19 acima não se aplicará quando (a) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 12.19 (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.

12.19.2 A vedação de que trata o item 12.19 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, desde que, com relação aos referidos ativos, seja observada a Política de Investimento da Classe, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

12.19.3 Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata o item 12.19 (d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

12.20 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 175, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico.

12.20.1 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.

12.21 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.

12.22 As deliberações da Assembleia poderão, ainda, ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral presencial, o qual será realizado pela Administradora junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto, desde que observadas as formalidades previstas neste Regulamento, no Anexo e na regulamentação em vigor.

12.22.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos da Cláusula 12 do Anexo, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

12.22.2 O prazo de resposta de cada processo de consulta formal deverá ser estabelecido pela Administradora no respectivo processo de consulta formal, observado que: (i) as Assembleias Gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias; e (ii) as Assembleias Gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias.

12.22.3 As deliberações tomadas por meio de consulta formal observarão, ainda, os seguintes procedimentos: (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência eletrônica (correio eletrônico ou sistema de votação a ser disponibilizado pelo Administrador); (ii) a resposta pelos Cotistas à consulta formal deverá se dar dentro do prazo estabelecido pela Administradora no âmbito de cada consulta formal, admitida assinatura física ou eletrônica, sendo que a ausência de resposta no respectivo prazo será considerada como uma abstenção por parte do Cotista; e (iii) as decisões serão tomadas com base nos votos recebidos no âmbito de cada consulta formal, observados os quóruns previstos neste Regulamento ou no Anexo, e desde que sejam observadas as demais formalidades previstas neste Regulamento, no Anexo e na regulamentação em vigor.

12.23 O resumo das decisões da Assembleia deverá ser disponibilizado aos Cotistas por meio de publicação de anúncio no meio utilizado para a divulgação de informações do Fundo e/ou da Classe pela Administradora ou correio eletrônico endereçado a cada Cotista, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data da sua realização.

13. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

13.1 A Assembleia poderá eleger no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 3 (três) representantes dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição, 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 simples dos Cotistas presentes na respectiva Assembleia e que representem, no mínimo:

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

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

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

13.1.3 A função de representante dos Cotistas é indelegável.

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

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

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

13.3 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (a) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:

- (1) emissão de novas Cotas;
 - (2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (c) 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;
- (d) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;
- (e) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (f) 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 dos 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 175, 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; e
- (g) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

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

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

13.6 Os pareceres e opiniões dos representantes dos Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item 13.3(f), inciso (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 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à referida Resolução.

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

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

13.8 O representante dos Cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas, no exclusivo interesse da Classe.

13.9 O representante dos Cotistas não será remunerado por suas funções.

14. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

14.1 As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe constantes da Resolução CVM 175 deverão ser divulgadas nas páginas da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis para os Cotistas.

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

14.2 A Administradora será obrigada a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos integrantes da carteira da Classe, de modo a garantir, a todos os Cotistas, acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões quanto à sua permanência no Fundo e/ou na Classe.

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

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

14.3 A Gestora e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

14.4 Ressalvado o disposto no item 14.4.1, abaixo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

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

14.5 A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

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

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

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

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

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

14.7.1 O Fundo e a Classe terão escrituração contábil próprias.

14.7.2 O exercício social do Fundo e da Classe terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em 31 de dezembro de cada ano.

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

14.7.4 A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

15. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

15.1 A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira 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 em nome da Classe.

15.2 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, da Classe e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

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

15.4 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 do Fundo e da Classe sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

15.4.1 A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.persevera.com.br/regulatorio>.

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.

16. TRIBUTAÇÃO

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

16.2 De acordo com o art. 3º, §1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o imposto de renda na fonte não incidirá sobre a declaração de ajuste anual dos indivíduos com relação ao rendimento distribuído pelo Fundo

para o Cotista que seja pessoa física, mediante o cumprimento dos seguintes requisitos, cumulativamente:

- (i) o Cotista pessoa física deverá deter menos do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas dão direito ao Cotista de receber rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total dos rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) o Fundo deverá ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas;
- (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do Artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, não poderão ser titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (iv) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

16.3 A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Não havendo, portanto, nenhuma garantia ou controle dos Prestadores de Serviços Essenciais no sentido de manter o Fundo com as características indicadas nos itens 16.1 e 16.2 acima.

16.4 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da Data de Início do Fundo, para obtenção do número mínimo de Cotistas exigido para aplicação da isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual dos Cotistas pessoa física.

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

18 **FORO**

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

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do Persevera Plano & Plano 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 presente Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175 e a Lei nº 8.668 e demais regulamentações e legislações aplicáveis.

1.1.1 Para fins do disposto no Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, a Classe é classificada como uma classe de fundo de investimento imobiliário do tipo “Tijolo”, “Híbrido” e segmento “Multicategoria”. Ainda, a gestão da Classe é definida como “Gestão Ativa”.

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos da Cláusula 9 do presente Anexo.

2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

2.1 A Classe terá prazo de duração determinado, durante o Prazo de Duração, observada a possibilidade de prorrogação prevista no item 3.1 da parte Geral do presente Regulamento.

3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1 As Cotas serão destinadas ao Público-Alvo, qual seja, investidores qualificados, conforme definidos pelo artigo 12 da Resolução CVM 30.

3.2 Antes de tomar a decisão de investimento na Classe, os investidores devem **(i)** conhecer, aceitar e assumir os riscos aos quais a Classe está sujeita; **(ii)** verificar a adequação da Classe aos seus objetivos de investimento; e **(iii)** analisar todas as informações disponíveis neste Anexo, no Regulamento e nos demais materiais relacionados à Classe e ao Fundo.

3.3 A responsabilidade do Cotista estará limitada ao valor por ele subscrito, nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil, na forma regulamentada pela Resolução CVM 175, observado o disposto neste Regulamento.

4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

Custodiante

4.1 A custódia dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe será exercida pela Administradora, na qualidade de custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe, bem como de escrituração das Cotas.

Escriturador

4.2 A escrituração de Cotas será exercida pela Administradora, na qualidade de escriturador.

Auditor Independente

4.3 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis do Fundo e da Classe, respeitado o disposto no item 14.7.3 da parte geral do Regulamento.

Intermediários

4.4 A Gestora poderá contratar, em nome da Classe, um ou mais intermediários para prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira da Classe.

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 A Administradora, em nome da Classe, poderá contratar os serviços de um formador de mercado para prestar os serviços de formação de mercado para as Cotas, mediante solicitação da Gestora.

Empresa de Acompanhamento de Projetos

4.7 A Administradora, em nome da Classe, poderá contratar empresa especializada para consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Sociedades Investidas para fins de monitoramento, mediante solicitação da Gestora.

5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO, TAXA DE PERFORMANCEE OUTRAS TAXAS

5.1 Taxa Mínima de Administração. Pelos serviços de administração fiduciária da Classe, a Classe pagará à Administradora, mensalmente, a Taxa Mínima de Administração, não compreendidas as taxas de administração dos fundos eventualmente investidos pela Classe, que observará: (i) o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais) durante os primeiros 18 (dezoito) meses de funcionamento do Fundo e R\$10.500,00 (dez mil e quinhentos reais) após o 18º (décimo oitavo) mês de funcionamento do Fundo, e, adicionalmente (ii) o valor fixo mensal de R\$850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por Subclasse, sendo certo que tais valores serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV ("Taxa Mínima de Administração").

5.2 Taxa Mínima de Gestão. Pelos serviços de gestão da carteira da Classe, a Classe pagará à Gestora, mensalmente, a Taxa Mínima de Gestão, não compreendidas as taxas de gestão dos fundos investidos pelo Fundo, correspondente a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido ("Taxa Mínima de Gestão").

5.3 Taxa Global. A Classe está sujeita à taxa global de 1,70% (um inteiro e setenta por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

5.3.1. Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, a Gestora mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site <https://www.persevera.com.br/transparencia-informacional> ("Sumário de Remuneração").

5.4 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 Mínima de Administração e da Taxa Mínima de Gestão devido no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo.

5.5 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.

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

5.7 Adicionalmente à Taxa de Gestão, a Gestora fará jus à Taxa de Performance, a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) contado da Data de Início do Fundo, equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade da Classe, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, que exceder o Hurdle, conforme definido no Suplemento A deste Anexo, incidente, exclusivamente, sobre os valores a serem pagos aos Cotistas titulares de Cotas Subordinadas Juniores.

5.7.1 O detalhamento do cálculo e da forma de pagamento da Taxa de Performance consta no **Suplemento A** deste Anexo.

5.7.2 Não será devida Taxa de Performance pelas Cotas Seniores e/ou Cotas Mezanino.

5.8 Pela prestação dos serviços de distribuição pública das Cotas, a Classe pagará a Taxa Máxima de Distribuição.

5.9.1. A Taxa Máxima de Distribuição a ser paga aos distribuidores será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pelo Fundo, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

5.9 A cada emissão de Cotas, a Classe poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

5.10 Taxa Máxima de Custódia. Será devida pela Classe à Administradora, na qualidade de custodiante, pelos serviços de custódia, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, bem como pelos serviços de tesouraria e escrituração das Cotas, a Taxa Máxima de Custódia, correspondente a 0,03% (zero vírgula zero três

por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$2.000,00 (dois mil reais) durante os primeiros 18 (dezoito) meses de funcionamento do Fundo e R\$3.000,00 (três mil reais) após o 18º (décimo oitavo) mês de funcionamento do Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV ("Taxa Máxima de Custódia").

5.11 Taxas adicionais, tais como, mas não limitando a taxas de ingresso, máxima de distribuição de cotas, poderão ser eventualmente cobradas dos Cotistas da Classe, caso conste previsão expressa no Anexo, conforme aplicável. Não será cobrada taxa de saída dos Cotistas.

6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1 A Classe tem como objetivo fundamentalmente a obtenção de renda e/ou ganho de capital no longo prazo, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo, preponderantemente no Ativo-Alvo indicado no inciso 6.2(a) abaixo indicado, observada, ainda, a possibilidade de investimento em outros Ativos-Alvo permitidos e descritos na Política de Investimento da Classe.

6.2 A Classe poderá adquirir os seguintes tipos de ativos ("Ativos Alvo"):

- (a) ações ou cotas de Sociedades Investidas que atendam, cumulativamente, aos seguintes requisitos:
 - 1. seu único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Resolução CVM 175, e cujo objetivo seja o desenvolvimento, construção, gestão e incorporação de determinados empreendimentos imobiliários, nos termos da lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e legislação correlata;
 - 2. tenham como únicos acionistas ou quotistas, conforme o caso, na data de recebimento do primeiro aporte de recursos pela Classe, a **PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 24.230.275/0001-80 ("Plano&Plano") e/ou qualquer uma das controladas diretas ou indiretas da Plano&Plano;
- (b) CRI, quais sendo certificados de recebíveis imobiliários, ofertados publicamente, objeto de oferta registrada na CVM, nos termos da regulamentação da CVM e emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei 14.430, cujo créditos imobiliários lastro sejam preferencialmente atribuídos ou atribuíveis à Plano&Plano;

- (c) letras hipotecárias;
- (d) letras de crédito imobiliário; e
- (e) cotas de fundos de investimento imobiliário, constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos na Resolução CVM 175.

6.2.1 Caberá à Gestora a verificação dos requisitos correspondentes aos Ativos-Alvo anteriormente à sua respectiva aquisição pela Classe.

6.3 A Classe, poderá manter parcela do Patrimônio Líquido permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento referenciados em DI e títulos de renda fixa, públicos ou privados, letras hipotecárias, letras imobiliárias garantidas e letras de crédito imobiliário e liquidez compatível para atender às necessidades e despesas ordinárias da Classe ("**Ativos Financeiros de Liquidez**"), desde que observado os limites de enquadramento estabelecidos no Anexo Normativo III.

6.4 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos-Alvo, deverá ser aplicada em:

- (i) Ativos Financeiros de Liquidez;
- (ii) Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição deverá corresponder, no máximo, ao valor do Patrimônio Líquido da Classe, nos termos do Artigo 11, II, 'd', do Anexo Normativo III.

6.5 A Classe não poderá investir, diretamente, em imóveis.

6.6 Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente Política de Investimentos, a Classe poderá deter imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre os referidos imóveis, desde que em decorrência exclusivamente da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos-Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe.

6.6.1 Os imóveis, 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 175.

6.7 Caso a Classe, durante o período de duração da Classe, invista preponderantemente em valores mobiliários, esta deve respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM 175, devendo a Administradora e a Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

6.7.1 Nos termos previstos na Resolução CVM 175, uma vez instituído o patrimônio separado para determinados CRI, descritos no item 6.2(b) acima, adquiridos ou subscritos pela Classe como Ativos-Alvo, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo quinto do artigo 40 do Anexo III da Resolução CVM 175.

6.8 A Classe deverá observar os seguintes limites de concentração para cada categoria de Ativo em relação ao Patrimônio Líquido, conforme tabela abaixo:

Categoria de Ativo-Alvo	Limite de Concentração (% do PL da Classe)
Participações em Sociedades Investidas	100%
CRI	100%
Letras hipotecárias (LH) e letras de crédito imobiliário (LCI)	100%
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	35%

6.8.1 Os critérios de concentração acima previstos deverão ser observados pela Gestora e/ou pela Administradora, conforme aplicável e observado o disposto na regulamentação aplicável, diariamente e previamente a cada aquisição de Ativos-Alvo, ou Ativos Financeiros de Liquidez pela Classe, conforme o caso. A Classe não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos-Alvo ou Ativos Financeiros de Liquidez específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sem prejuízo do previsto no item 6.2 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 de longo prazo por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo, observados os deveres fiduciários da Administradora previstos na Lei nº 8668. 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 A Classe poderá adquirir Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, nos termos da regulamentação aplicável.

6.11 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 neste Regulamento.

6.12 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 Regulamento e à legislação aplicável:

- (a) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os Demais Prestadores de Serviços;
- (b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira da Classe, para quaisquer terceiros;
- (c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para a Classe; e
- (d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários.

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

6.13.1 Caberá à Gestora, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições

deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora neste Regulamento e na legislação em vigor.

6.14 A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175.

6.14.1 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 item 6.14.2, abaixo.

6.14.2 Caso a Gestora e a Administradora não encontrem Ativos passíveis de 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 Cotistas de cada Subclasse a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal e observado, ainda, o previsto na Cláusula 9 do presente Anexo.

6.15 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.

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

6.17 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.**

6.17.1 A política de exercício de direito de voto da Gestora está disponível na página da Gestora na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <https://www.persevera.com.br>.

7. FATORES DE RISCO

7.1 O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados nesta Cláusula 7. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos-Alvo, dos imóveis eventualmente integrantes da carteira da Classe e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

7.1.1 Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.

Riscos de Mercado e Relativos ao Investimento em Fundos Imobiliários

7.2 *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.

7.3 *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. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas, aquisição de Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente. Ainda é possível que a Classe e/ou o Fundo não possuam recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

7.4 *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.

7.5 *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.

7.6 *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.

7.7 *Risco do uso de derivativos.* A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

7.8 *Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização* – O Fundo e a Classe desenvolverão 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 do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo e da Classe.

7.9 *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 balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

7.10 *Risco de Não Colocação do Montante Inicial da Oferta.* Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta referente à Primeira Emissão de Cotas, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o montante inicial da referida oferta. O investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir

com os recursos obtidos no âmbito da referida oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

7.11 *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, 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 pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável 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 pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, 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 do Fundo e da Classe sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

7.12 *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 o Fundo, a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

7.13 *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 neste Regulamento; 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.

7.14 *Risco de concentração da carteira da Classe*– A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos-Alvo 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 Ativos-Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos-Alvo pela Classe, inicialmente a Classe irá adquirir um número limitado de Ativos-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposta aos riscos inerentes à performance dos Ativos-Alvo.

7.15 *Riscos jurídicos* - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo e da Classe 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.

Ainda, especificamente em relação aos imóveis objeto de investimento das Sociedades Investidas, há o risco da ocorrência de eventuais distratos e/ou rescisões dos contratos de compra e venda (ou instrumentos similares) que formalizem as vendas das respectivas unidades imobiliárias dos empreendimentos desenvolvidos pela Sociedades Investidas aos respectivos compradores, o que poderá impactar o fluxo financeiro projetado da referida alienação e, conseqüentemente, os rendimentos recorrentes pagos à Classe e aos Cotistas.

7.16 *Risco da morosidade da justiça brasileira.* O Fundo e/ou a Classe e/ou as Sociedades Investidas poderão ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo e aos Ativos de Liquidez, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que Fundo e/ou a Classe e/ou as Sociedades Investidas obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo e aos Ativos de Liquidez. Decisões judiciais desfavoráveis poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

7.17 *Propriedade das Cotas e não dos Ativos*— Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, pelos Ativos-Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os referidos Ativos-Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Em caso de eventual inadimplemento ou desempenho não satisfatório dos Ativos-Alvo e/ou dos Ativos de Liquidez, os Cotistas dependerão da atuação diligente da Classe, Gestora e/ou Administrador, bem como dos Demais Prestadores de Serviços, conforme aplicável, para o exercício de seus direitos sobre os referidos Ativos, sendo certo de que não há como assegurar que, em eventual cenário de estresse, a Classe e, conseqüentemente, os Cotistas irão agir com o mais alto nível de diligência e prioridade.

7.18 *Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário.* Sem prejuízo do quanto estabelecido neste Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo e/ou da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo e/ou da Classe.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor dos Ativos de titularidade da Classe e das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos 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.

7.19 *Riscos Regulatórios.* A legislação aplicável ao Fundo, a Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe e/ou pelas Sociedades Investidas, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos à Classe. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

7.20 *Risco de Governança* - Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e/ou da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo e/ou da Classe, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das

Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(a)” a “(e)”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia somente serão deliberadas quando aprovadas por quórum qualificado. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário destinados podem possuir número elevado de Cotistas, é possível que fique impossibilitada a aprovação de determinadas matérias pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação e, caso isso aconteça, a Classe e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ser afetados negativamente.

7.21 *Risco Jurídicos Relevantes.* As Sociedades Investidas e os Ativos integrantes do patrimônio da Classe podem estar sujeitos a riscos jurídicos, incluindo decisões judiciais, arbitrais ou administrativas desfavoráveis, que podem impactar sua operação, liquidez ou rentabilidade. Além disso, podem surgir contingências não identificadas ou não identificáveis no momento do investimento, como passivos ocultos, litígios inesperados ou mudanças regulatórias, que podem afetar negativamente o desempenho da Classe e, conseqüentemente, o valor das Cotas.

7.22 *Risco de Decisões Majoritárias.* Determinados investidores minoritários poderão ser obrigados a acatar decisões aprovadas em assembleia geral de titulares de Cotas, mesmo que tenham votado contra. Como consequência, poderão ser afetados por deliberações que impactem a estratégia do Fundo, a distribuição de rendimentos ou outras questões relevantes, sem que possam individualmente evitar ou modificar tais decisões. Isso pode gerar desalinhamento de interesses entre Cotistas e afetar suas expectativas em relação ao investimento.

7.23 *Risco relativo à concentração.* Conforme dispõe este Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista ou grupo de Cotistas. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha(m) a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista ou grupo de Cotistas 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 ou grupo de Cotistas majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

7.24 *Risco da subordinação entre as Cotas Subordinadas Juniores, Cotas Mezanino e as Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos.* Os detentores das Cotas Subordinadas Juniores devem levar em consideração que tais Cotas Subordinadas Juniores se subordinam às Cotas Seniores e às Cotas Mezanino para fins de recebimento de rendimentos, até que seja alcançado o Benchmark Sênior e o Benchmark Mezanino. Deste modo, o pagamento de rendimentos para as Cotas Subordinadas Juniores está sujeito ao recebimento, pela Classe, de recursos suficientes para distribuição de rendimentos das Cotas Seniores até atingir o montante equivalente ao Benchmark Sênior e das Cotas Mezanino até atingir o montante equivalente ao Benchmark Mezanino, observada a ordem prioritária de pagamentos estabelecida no presente

Regulamento. Ainda, as Cotas Subordinadas Juniores somente serão resgatadas e/ou amortizadas após resgate e/ou amortização, conforme o caso, integral das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino. Considerando a natureza dos Ativos-Alvo, bem como dos Ativos de Liquidez, a Gestora e a Administradora encontram-se impossibilitadas de assegurar que os recursos a serem recebidos pela Classe serão suficientes para que sejam realizados tais pagamentos de rendimentos, amortizações e/ou o resgate das Cotas Subordinadas Juniores, não sendo devido neste caso pelo Fundo, Classe ou qualquer pessoa, incluindo a Administradora ou a Gestora, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza.

7.25 *Risco da subordinação entre as Cotas Mezanino e as Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos.* Os detentores das Cotas Mezanino devem levar em consideração que tais Cotas Mezanino se subordinam às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos, até que seja alcançado o Benchmark Sênior. Deste modo, o pagamento de rendimentos para as Cotas Mezanino está sujeito ao recebimento, pela Classe, de recursos suficientes para distribuição de rendimentos das Cotas Seniores até atingir o montante equivalente ao Benchmark Sênior, observada a ordem prioritária de pagamentos estabelecida no presente Regulamento. Ainda, as Cotas Mezanino somente serão resgatadas e/ou amortizadas após resgate e/ou amortização, conforme o caso, integral das Cotas Seniores. Considerando a natureza dos Ativos-Alvo, bem como dos Ativos de Liquidez, a Gestora e a Administradora encontram-se impossibilitadas de assegurar que os recursos a serem recebidos pela Classe serão suficientes para que sejam realizados tais pagamentos de rendimentos, amortizações e/ou o resgate das Cotas Mezanino, não sendo devido neste caso pelo Fundo, Classe ou qualquer pessoa, incluindo a Administradora ou a Gestora, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza.

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

7.27 *Risco de disponibilidade de caixa.* Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

7.28 *Riscos de despesas extraordinárias.* O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência mantida no

patrimônio da Classe venha a ser insuficiente, tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos-Alvo, dos Ativos Financeiros de Liquidez e imóveis, conforme aplicável. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos objeto de sua carteira, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

7.29 *Risco decorrente de alterações do Regulamento.* O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da 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 ou por deliberação da Assembleia de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Riscos Relacionados aos Ativos Alvo e demais Ativos

7.30 *Risco de crédito da Plano&Plano* – Os pagamentos devidos à Classe decorrerão da alienação, para pagamento a prazo, de sua participação nas Sociedades Investidas, tendo como contraparte sociedades Controladas pela Plano&Plano (“Alienação de Participação”), obrigação de pagamento esta que contará com a garantia da Plano&Plano. Caso a Plano&Plano deixe de cumprir suas obrigações decorrentes de uma ou mais Aliações de Participação, incluindo sem limitação em decorrência de eventuais dificuldades financeiras ou de liquidez para cumprimento de suas obrigações, a Classe sofrerá prejuízos significativos. Não há garantia de que a Classe terá sucesso na execução ou cobrança de quaisquer valores que lhe são devidos em decorrência da Alienação de Participação contra a Plano&Plano.

7.31 *Risco de Crédito Concentrado* - A Classe não detém qualquer direito de recebimento dos valores que lhe são devidos em decorrência da Alienação de Participação diretamente contra os compradores das unidades dos empreendimentos desenvolvidos pelas Sociedades Investidas, tampouco contará com a garantia do terreno onde serão desenvolvidos tais empreendimentos.

Assim, a Classe está exposta a um risco de concentração de crédito, uma vez que seus recebíveis derivam exclusivamente da Plano&Plano (ou suas controladas), sendo a Classe um credor quirografário, sem acesso direto aos compradores das unidades dos empreendimentos desenvolvidos pelas Sociedades Investidas ou a garantias reais sobre os imóveis subjacentes, objeto de investimento pelas Sociedades Investidas. Dessa

forma, o cumprimento das obrigações financeiras depende integralmente da solvência e da capacidade de pagamento da Plano&Plano (ou suas controladas).

Em caso de inadimplemento, atraso ou insolvência da Plano&Plano (ou suas controladas), a Classe poderá enfrentar impactos diretos, comprometendo a distribuição de rendimentos aos Cotistas e a valorização das Cotas. Além disso, a ausência de garantias reais e a inexistência de devedores alternativos podem dificultar a recuperação dos valores devidos, resultando em prejuízos adicionais para a Classe e seus Cotistas.

7.32 Risco de Performance da Plano&Plano - Tendo em vista que as Sociedades Investidas, nos termos da Política de Investimento, terão necessariamente como seu objetivo a atuação no desenvolvimento, construção, gestão e incorporação de determinados empreendimentos imobiliários, nos termos da lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e legislação correlata, e seus únicos acionistas ou quotistas, conforme o caso, na data de recebimento do primeiro aporte de recursos pela Classe, serão a Plano&Plano ou sociedades direta ou indiretamente Controladas da Plano&Plano, a Classe está exposta aos riscos inerentes à performance da Plano & Plano ou suas Controladas. Embora os pagamentos devidos à Classe decorram da Alienação de Participação, em caso de má performance dos projetos desenvolvidos pelas Sociedades Investidas, a Classe poderá ter dificuldades para recebimento dos recursos que lhe são devidos pela contraparte da Alienação de Participação (ou seja, da Plano&Plano e Sociedade Investida). O desenvolvimento dos projetos imobiliários pelas Sociedades Investidas está sujeito a uma série de riscos, abaixo descritos:

7.23.1. Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) relacionados aos investimentos das Sociedades Investidas ou relacionados aos demais Ativos integrantes do patrimônio da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social. Neste caso, eventuais discussões com os órgãos públicos competentes sobre tal desapropriação e/ou eventual definição de valor ao respectivo imóvel em valor inferior ao previamente avaliado pelas partes, bem como a possível definição de um procedimento para recebimento do montante devido pelo imóvel decorrente da referida desapropriação, poderão gerar impacto no fluxo financeiro correspondente à cada operação ou, ainda, na capacidade de crédito do respectivo devedor, podendo afetar o fluxo de recebimento dos valores devidos à Classe e, conseqüentemente, o valor das Cotas e os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

7.23.2. Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis relacionados aos investimentos pelas Sociedades Investidas, 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 referidos imóveis não segurados, a Administradora e/ou a Gestora poderá não recuperar a perda do respectivo 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 Sociedade Investida e/ou da Plano&Plano.

7.23.3. Riscos de desvalorização dos imóveis relacionados aos investimentos das Sociedades Investidas e condições externas - Propriedades imobiliárias, tais quais os imóveis objeto de investimento pelas Sociedades Investidas, estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora e/ou a Gestora 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 e valor dos imóveis detidos pelas Sociedades Investidas que integrarão o patrimônio da Classe, bem como dos empreendimentos desenvolvidos pelas Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a remuneração futura dos Cotistas.

7.23.4. Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo - O valor dos imóveis relacionados aos investimentos das Sociedades Investidas ou às cotas de FII ou que venham a servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias eventualmente relacionadas aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, assim como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário.

7.23.5. Risco imobiliário - Os empreendimentos investidos indiretamente pela Classe através da aquisição dos Ativos-Alvo, incluindo, mas não se limitando, aqueles desenvolvidos através do investimento das Sociedades Investidas, poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou

impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; **(vii)** atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; **(viii)** aumento dos custos de construção; **(ix)** lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; **(x)** flutuação no valor dos imóveis relacionados aos Ativos-Alvo, direta ou indiretamente, incluindo, mas não se limitando, aqueles correspondentes ao investimento das Sociedades Investidas; **(xi)** risco de não contratação de seguro para os imóveis relacionados aos Ativos-Alvo, direta ou indiretamente incluindo, mas não se limitando, aqueles correspondentes ao investimento das Sociedades Investidas; **(xii)** riscos relacionados às garantias dos Ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas. Nestes casos, o fluxo financeiro correspondente aos respectivos Ativos-Alvo, almejado inicialmente pela Classe, poderá ser negativamente impactado, uma vez que o respectivo devedor poderá não ser capaz de arcar com o fluxo previamente projetado para cada Ativo-Alvo, afetando diretamente a capacidade de pagamento à Classe e, conseqüentemente, aos Cotistas.

Ainda, a Gestora e a Administradora não possuem controle operacional sobre as Sociedades Investidas ou os empreendimentos, limitando sua capacidade de intervir em decisões estratégicas ou gerenciar riscos in loco. Assim, os Cotistas estão sujeitos a perdas parciais ou totais do capital, dependendo da severidade dos eventos e da liquidez dos Ativos em eventual processo de desinvestimento.

7.23.6. Risco de regularidade dos imóveis. A Sociedades Investidas poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados 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 explorá-los e, portanto, provocar prejuízos às Sociedades Investidas e, conseqüentemente, à Classe e aos seus Cotistas.

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

7.23.8. Risco do incorporador/construtor. A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos das Sociedades Investidas pode ter

problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas Sociedades Investidas, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

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

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os Ativos-Alvo e, conseqüentemente, o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o

desenvolvimento dos negócios dos proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis detidos pelas Sociedades Investidas.

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

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

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

7.35 *Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH* - O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as

LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

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

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

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

7.37 Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras. A Classe poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de*

natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação"*. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

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

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

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

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

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

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

7.41 *Risco de desastres naturais.* A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis relacionados aos Ativos-Alvo investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos neste Regulamento, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação as Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os referidos imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

7.42 *Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos que compõem a carteira da Classe.* 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. Adicionalmente, poderá haver dificuldades na identificação de novos Ativos que estejam de acordo com a política de investimento da Classe para reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo 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 ou pela Gestora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

7.43 *Risco de prestação de fiança, aval, aceite ou outras formas de retenção de risco.* A Gestor poderá em nome da Classe e/ou do Fundo prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe, nos termos deste Regulamento, exclusivamente para garantir obrigações assumidas pelo Fundo. Nestas hipóteses, em caso de inadimplemento, poderá ocorrer a execução das garantias outorgadas pela Classe, hipótese em que a rentabilidade das Cotas e seus resultados poderão ser afetados.

7.44 *Risco Operacional.* Os Ativos 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.

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

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

8. COTAS

Características gerais das Cotas

8.1 As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada Subclasse previstas neste Anexo e nos respectivos Apêndices. A Administradora será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de Cotistas.

8.1.1 A Classe poderá emitir 3 (três) Subclasses de Cotas: **(a)** a Subclasse Sênior, **(b)** a Subclasse Mezanino e **(c)** a Subclasse Subordinada Junior.

8.1.2 As Cotas Seniores terão preferência em relação às Cotas Mezanino e Cotas Subordinadas Juniores no recebimento de rendimentos, pagamentos de amortização e resgate das referidas Cotas, até o limite do Benchmark Sênior.

8.1.3 As Cotas Mezanino serão subordinadas às Cotas Seniores e farão jus aos recursos líquidos disponíveis no patrimônio da Classe, até o limite do Benchmark Mezanino e após o pagamento:

(a) de rendimentos às Cotas Seniores até o limite do Benchmark Sênior; e

(b) conforme o caso, amortização e/ou resgate das Cotas Seniores, até o limite do Benchmark Sênior.

8.1.4 As Cotas Subordinadas Juniores serão subordinadas às Cotas Mezanino e às Cotas Seniores e farão jus à totalidade dos recursos líquidos disponíveis no patrimônio da Classe após o pagamento:

- (a) das despesas e encargos do Fundo e da Classe, incluindo, sem limitação a Taxa Global;
- (b) de rendimentos às Cotas Seniores até o limite do Benchmark Sênior;
- (c) conforme o caso, amortização e/ou resgate das Cotas Seniores, até o limite do Benchmark Sênior;
- (d) de rendimentos às Cotas Mezanino até o limite do Benchmark Mezanino;
- (e) conforme o caso, amortização e/ou resgate das Cotas Mezanino, até o limite do Benchmark Mezanino; e
- (f) da Taxa de Performance.

8.1.5 Para fins de cálculo e pagamento dos valores de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas da Classe, deverão ser consideradas as seguintes condições:

(a) observado o disposto na Cláusula 9 abaixo, as Cotas Seniores farão jus ao pagamento de rendimentos até o limite da variação acumulada do Benchmark Sênior apurada no mês em questão, ou seja, até o limite em que o valor patrimonial das Cotas Seniores, calculado no último Dia Útil do mês em questão, nos termos do item 8.25 abaixo, considerado *pro forma* o pagamento de rendimentos a ser realizado, volte a ser equivalente ao valor de emissão das Cotas Seniores, deduzidas as eventuais amortizações de Cotas Seniores realizadas (“Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior”);

(b) caso os valores líquidos disponíveis na Classe no último Dia Útil de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, seja insuficiente para pagar integralmente o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, os valores líquidos disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos nos meses seguintes serão destinados prioritariamente para o pagamento de rendimentos das Cotas Seniores, até que o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior atualizado e acumulado, calculado no último Dia Útil de determinado mês futuro seja integralmente pago, de modo que o valor patrimonial das Cotas Seniores, calculado no último Dia Útil do referido mês, considerado *pro forma* o pagamento de rendimentos a ser realizado em relação a esse mês, na data prevista no item 9.3 abaixo, volte a ser equivalente ao valor

de emissão das Cotas Seniores, deduzidas as eventuais amortizações de Cotas Seniores realizadas;

(c) observado o disposto na Cláusula 9 abaixo, as Cotas Mezanino farão jus ao pagamento de rendimentos após o pagamento do Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, até o limite da variação acumulada do Benchmark Mezanino apurada no mês em questão, ou seja, até o limite em que o valor patrimonial das Cotas Mezanino calculado no último Dia Útil do mês em questão, nos termos do item 8.26 abaixo, considerado *pro forma* o pagamento de rendimentos a ser realizado, volte a ser equivalente ao valor de emissão das Cotas Mezanino, deduzidas as eventuais amortizações de Cotas Mezanino realizadas (“Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino”);

(d) caso os valores líquidos disponíveis na Classe no último Dia Útil de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, seja insuficiente para pagar integralmente o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino, após o pagamento do Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, os valores líquidos disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos nos meses seguintes serão destinados prioritariamente para o pagamento de rendimentos das Cotas Mezanino, até que o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino atualizado e acumulado, calculado no último Dia Útil de determinado mês futuro seja integralmente pago, de modo que o valor patrimonial das Cotas Mezanino, calculado no último Dia Útil do referido mês, considerado *pro forma* o pagamento de rendimentos a ser realizado em relação a esse mês, na data prevista no item 9.3 abaixo, volte a ser equivalente ao valor de emissão das Cotas Mezanino, deduzidas as eventuais amortizações de Cotas Mezanino realizadas;

(e) as Cotas Subordinadas Juniores apenas farão jus ao pagamento de rendimentos caso os valores líquidos disponíveis na Classe no último Dia Útil de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, seja superior ao montante necessário para pagar integralmente e cumulativamente: **(a)** o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, **(b)** o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino, e **(c)** todas as despesas e encargos do Fundo e da Classe, incluindo, sem limitação a Taxa Global e a Taxa de Performance;

(f) na hipótese prevista no subitem (e) acima, após o pagamento integral do **(a)** o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, **(b)** o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino, e **(c)** todas as despesas e do Fundo e da Classe, incluindo, sem limitação a Taxa Global e a Taxa de Performance, as Cotas Subordinadas Juniores farão jus à totalidade dos valores líquidos remanescentes disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos;

(g) o valor a ser pago aos Cotistas a título de amortização e/ou resgate das Cotas Seniores estará limitado, em qualquer hipótese, ao valor patrimonial das Cotas Seniores, calculado nos termos do item 8.25 abaixo;

(h) o valor a ser pago aos Cotistas a título de amortização e/ou resgate das Cotas Mezanino estará limitado, em qualquer hipótese, ao valor patrimonial das Cotas Mezanino, calculado nos termos do item 8.25 abaixo;

(i) as Cotas Mezanino apenas farão jus ao pagamento de amortização e/ou resgate após o resgate integral das Cotas Seniores, observado o disposto neste item e observado o previsto no item 12.1 da parte geral do Regulamento; e

(j) as Cotas Subordinadas Juniores apenas farão jus ao pagamento de amortização e/ou resgate após o resgate integral das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino, observado o disposto no subitem anterior e observado o previsto no item 12.1 da parte geral do Regulamento.

8.1.6 Nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil e da Resolução CVM 1752, 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.

Emissão das Cotas

8.2 As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos nesta Cláusula 8 do presente Anexo.

8.3 As Cotas terão valor unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais), na data da primeira integralização de Cotas. Na primeira emissão, a Classe emitirá, no mínimo 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, observado que a quantidade de cotas a serem alocadas em cada Subclasse será definida pelo sistema de vasos comunicantes, de acordo com a demanda apurada em procedimento de alocação e observado que as Cotas Subordinadas Juniores deverão representar, obrigatoriamente, no mínimo, 15% (quinze por cento) do volume total da oferta da primeira emissão de Cotas ("Primeira Emissão"), sendo certo que a conformidade com a proporção aqui estabelecida deverá

ser verificada exclusivamente por ocasião do encerramento da Primeira Emissão, não sendo necessária a manutenção desse parâmetro durante o funcionamento do Fundo.

8.4 A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas, 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, quando aplicável.

8.5 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, desde que previsto no ato que aprovar a oferta.

8.6 Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(a)** 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; **(b)** as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou, ainda, **(c)** 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.

8.7 Todas as Cotas da mesma Subclasse 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 à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

8.8 No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas da mesma Subclasse de que é titular, na proporção de suas respectivas participações na respectiva Subclasse (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

8.8.1 Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

8.8.2 Os procedimentos para exercício de direito de subscrição das sobras e do direito de preferência, quando aplicável, devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do “balcão B3”.

8.9 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 no Cláusula 16 deste Regulamento.

Distribuição das Cotas

8.10 As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta. Observada a regulamentação aplicável, as demais emissões de Cotas poderão ser objeto de oferta pública ou colocação privada. Nas ofertas públicas, 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 pública, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva oferta pública, em relação à definição do público-alvo e observado o Público-Alvo da Classe.

8.11 A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta pública. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

8.12 Será permitida a subscrição parcial das Cotas 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:

- (a) 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
- (b) 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.

8.13 Nas ofertas públicas em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- (a) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou
- (b) 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.

8.14 Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da oferta anterior.

Subscrição e integralização das Cotas

8.15 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá **(a)** assinar o boletim de subscrição e/ou formalizar os demais documentos de aceitação da respectiva oferta, conforme aplicável, nos termos da regulamentação vigente; **(b)** integralizar as Cotas subscritas, respeitadas as demais condições previstas no Regulamento, neste Anexo e no respectivo documento de aceitação, caso aplicável; **(c)** assinar o Termo de Adesão; e **(d)** atestar por meio da assinatura de declaração, por escrito, entre outros, (i) ter recebido uma cópia do presente Regulamento e entendido o seu teor, especialmente os dispositivos referentes à política de investimento da Classe; e (ii) estar ciente dos riscos envolvidos no investimento na Classe, inclusive da possibilidade de perda total do patrimônio investido, tendo em vista as características dos Ativos Alvo.

8.16 As Cotas serão depositadas para (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“Fundos21”), administrado e operacionalizado pelo “balcão B3”, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do balcão B3.

8.17 As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto nos itens abaixo.

8.17.1 As Cotas serão integralizadas, à vista, no ato da subscrição conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição e/ou respectivo documento de aceitação.

8.17.2 As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de transferência

eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.

8.18 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição e/ou do respectivo documento de aceitação, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos moratórios: **(a)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como **(b)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

8.19 A cada emissão de Cotas, a Classe poderá, a exclusivo critério da Administradora e de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

8.20 Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas por um único investidor, observado o previsto no item 16.1 acima.

Negociação das Cotas

8.21 As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente no Fundos21, administrado e operacionalizado pelo “balcão B3”, sendo certo que após a integralização das Cotas e estando o Fundo e a Classe devidamente constituídos e em funcionamento, os Cotistas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento.

8.21.1 Caso as Cotas sejam depositadas em mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar o atendimento às formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

8.22 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

8.23 Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

8.24 Em razão do Público-Alvo, as Cotas somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.

Metodologia de cálculo do valor patrimonial das Cotas

8.25 As Cotas Seniores terão o seu valor patrimonial unitário calculado todo Dia Útil, sendo que tal valor patrimonial será equivalente ao menor dos seguintes valores, observado o disposto no item 8.25.1 abaixo:

(a) o valor de emissão das Cotas Seniores, acrescido da variação do Benchmark Sênior, e deduzidos os pagamentos realizados a título de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas Seniores; ou

(b) o resultado da divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas Seniores em circulação (sendo esta alínea aplicável somente na hipótese de as Cotas Mezanino e Cotas Subordinadas Juniores serem marcadas a zero).

8.25.1 Para cálculo da variação do Benchmark Sênior, **(a)** deverá ser considerada a variação entre os números índices do IPCA/IBGE divulgados **(1)** 1 (um) mês imediatamente antes da data base e **(2)** 1 (um) mês imediatamente antes da data da apuração, ou seja, para cálculo do valor patrimonial unitário das Cotas Seniores, considerando que a primeira integralização das Cotas Seniores tenha sido realizada em agosto de 2024 e a apuração esteja sendo realizada em dezembro de 2024, deverá ser considerada a variação entre os números índices do IPCA/IBGE divulgados em junho de 2024 e outubro de 2024 e **(b)** o componente “spread” do Benchmark Sênior (9% (nove por cento) ao ano), base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, deverá ser calculado sob a forma de juros compostos.

8.25.2 Caso se venha a utilizar a forma de cálculo prevista no item 8.25 (b) acima, somente voltará a se utilizar a forma de cálculo indicada no item 8.25 (a) acima se o valor do Patrimônio Líquido da Classe passar a ser superior ao valor patrimonial do total das Cotas Seniores em circulação, calculado, a partir da data primeira integralização das Cotas Seniores, acrescido da variação do Benchmark Sênior, descontando-se eventuais pagamentos de rendimentos e amortizações.

8.26 As Cotas Mezanino terão o seu valor patrimonial unitário calculado todo Dia Útil, sendo que tal valor patrimonial será equivalente ao menor dos seguintes valores, observado o disposto no item 8.26.1 abaixo:

(a) o valor de emissão das Cotas Mezanino, acrescido da variação do Benchmark Mezanino, e deduzidos os pagamentos realizados a título de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas Mezanino; ou

(b) o resultado da divisão do valor do Patrimônio Líquido, após a dedução do valor agregado das Cotas Seniores em circulação, pelo número de Cotas

Mezanino em circulação (sendo esta alínea aplicável somente na hipótese de as Cotas Subordinadas Juniores serem marcadas a zero).

8.26.1 Para cálculo da variação do Benchmark Mezanino, **(a)** deverá ser considerada a variação entre os números índices do IPCA/IBGE divulgados **(1)** 1 (um) mês imediatamente antes da data base e **(2)** 1 (um) mês imediatamente antes da data da apuração, ou seja, para cálculo do valor patrimonial unitário das Cotas Mezanino, considerando que a primeira integralização das Cotas Mezanino tenha sido realizada em agosto de 2024 e a apuração esteja sendo realizada em dezembro de 2024, deverá ser considerada a variação entre os números índices do IPCA/IBGE divulgados em junho de 2024 e outubro de 2024 e **(b)** o componente “spread” do Benchmark Mezanino (9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano), base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, deverá ser calculado sob a forma de juros compostos.

8.26.2 Caso se venha a utilizar a forma de cálculo prevista no item 8.26 (b) acima, somente voltará a se utilizar a forma de cálculo indicada no item 8.26 (a) acima se o valor do Patrimônio Líquido da Classe passar a ser superior ao valor patrimonial do total das Cotas Mezanino em circulação, calculado, a partir da data primeira integralização das Cotas Mezanino, acrescido da variação do Benchmark Mezanino, descontando-se eventuais pagamentos de rendimentos e amortizações.

8.27 Cada Cota Subordinada Júnior terá seu valor patrimonial calculado todo Dia Útil, sendo tal valor equivalente ao resultado da divisão do eventual saldo remanescente do Patrimônio Líquido, após a subtração do valor patrimonial de todas as Cotas Seniores e Cotas Mezanino em circulação, considerados de forma cumulativa, observado o disposto no item 8.25 acima, pelo número total de Cotas Subordinadas em circulação.

8.28 O procedimento de cálculo do valor patrimonial das Cotas aqui estabelecido não constitui promessa de rendimentos, estabelecendo meramente uma preferência na valorização da carteira da Classe, bem como critérios de valorização entre as Cotas das diferentes subclasses existentes. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados e o valor total da carteira da Classe assim permitirem.

9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1 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, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em

30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observada a preferência das Cotas Seniores em relação às Cotas Subordinadas, nos termos deste Regulamento.

9.2 Conforme disposto no Artigo 12, I, da Lei nº 8.668, é vedado à Administradora adiantar rendas futuras aos Cotistas.

9.3 Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério da Administradora, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, observada a ordem de preferência entre as Subclasses, nos termos deste Regulamento. Observado o disposto no item 9.1, acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

9.4 Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, a Administradora informará aos Cotistas no último Dia Útil do mês em que for apurado os resultados a data de pagamento, que deverá ser até no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente, caso as Cotas de emissão da Classe estejam admitidas à negociação em Balcão B3 ou até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente, caso as Cotas de emissão da Classe estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3.

9.5 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 9.1, acima, a Gestora poderá decidir pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos da carteira da Classe, bem como dos imóveis eventualmente integrantes da carteira da Classe, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

9.5.1 O percentual mínimo a que se refere o item 9.1, acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

9.6 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 9.3, aqueles que sejam Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento dos referidos rendimentos, exceto na ocorrência do evento previsto no item 8.7, acima.

9.7 Para fins de apuração de resultados, a Classe manterá registro contábil das vendas dos Ativos integrantes de sua carteira.

9.8 Os pagamentos aos Cotistas programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos específicos e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente.

9.9 A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo, dos Ativos Financeiros de Liquidez e imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pela Classe ("Reserva de Contingência").

9.10 Caso a Reserva de Contingência mantida no patrimônio da Classe venha a ser insuficiente, tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos-Alvo, dos Ativos Financeiros de Liquidez e imóveis, conforme aplicável.

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

9.12 A Classe poderá, a critério da Gestora, amortizar parcialmente suas Cotas Seniores, inclusive quando se verificar a existência, a qualquer título, de caixa excedente na Classe, sendo certo que a Gestora deverá informar à Administradora de tal amortização com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência e observado o previsto no item 8.1.5 acima.

9.12.1 A amortização parcial das Cotas Mezanino dependerá de deliberação em Assembleia, nos termos do item 12.1 da parte geral do Regulamento, exceto no caso de resgate e/ou amortização integral das Cotas Seniores.

9.12.2 A amortização parcial das Cotas Subordinadas Juniores, dependerá de deliberação em Assembleia, nos termos do item 12.1 da parte geral do Regulamento.

9.13 Os pagamentos de distribuição de rendimentos da Classe aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN ou procedimentos estabelecidos pela B3.

10. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

10.1 A Administradora deverá imediatamente verificar se o Patrimônio Líquido está negativo, nos seguintes casos: **(a)** na ocorrência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; e **(b)** ao final de cada Dia Útil.

10.1.1 Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas previstas na Cláusula 11 da parte geral do Regulamento.

11. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE E DO FUNDO

11.1 A Classe e o Fundo serão liquidados por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim, em decorrência do decurso do Prazo de Duração ou conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento.

11.2 A Classe e o Fundo poderão ser liquidados, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia, na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) desinvestimento de todos os Ativos Alvo;
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora ou da Gestora, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Especial não nomeie instituição habilitada para substituir a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, ou por qualquer motivo a Assembleia convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- (iii) demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

11.3 A Assembleia que determinar a liquidação da Classe e do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre:

- (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento; e
- (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

11.3.1 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.

11.4 Nas hipóteses de liquidação da Classe e do Fundo, a Gestora realizará a venda dos Ativos integrantes da carteira de Ativos e, após terem sido descontados todos os custos, despesas e encargos de responsabilidade da Classe, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, devendo os respectivos valores serem depositados em conta corrente de titularidade do respectivo Cotista, no prazo definido pelos Cotistas da Classe.

11.4.1 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 e do Fundo por deliberação da Assembleia, esta poderá definir seu prazo de conclusão.

11.5 A liquidação do Fundo e da Classe e o consequente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, após a alienação da totalidade dos Ativos e imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe e do Fundo.

11.5.1 Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos pelo número das Cotas emitidas pela Classe, observado que: **(a)** as Cotas Mezanino somente serão objeto de resgate após resgate integral das Cotas Seniores, e **(b)** as Cotas Subordinadas Juniores somente serão objeto de resgate após resgate integral das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino.

11.6 Caso não seja possível a liquidação da Classe e do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 11.5, acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos, 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 11.5.1, acima.

11.6.1 A Administradora deverá convocar a Assembleia para deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos Ativos.

11.7 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 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, observado que **(a)** as Cotas Mezanino somente serão objeto de resgate após resgate integral das Cotas Seniores, e **(b)** as Cotas Subordinadas Juniores somente serão objeto de resgate após resgate integral das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar a Classe e o Fundo perante as autoridades competentes.

11.8 A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

11.9 A Administradora, na qualidade de 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, 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.

11.10 No âmbito da liquidação da Classe e do Fundo, respeitado o disposto na Resolução CVM 175, a Administradora (a) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe e do Fundo a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e (b) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

11.11 Nas hipóteses de liquidação da Classe e do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe e do Fundo.

11.12 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe e do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

11.13 Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo e da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (a) ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação do Fundo e da Classe, quando for o caso; e
- (b) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas.

11.14 Caso a carteira de Ativos possua proventos a receber, é admitida, durante o prazo estabelecido pela assembleia de que trata este Capítulo, a critério do Gestor: a (i) transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido; ou (ii) negociação dos proventos pelo valor de mercado.

12. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

12.1 A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

12.1.1 As informações exigidas pela Resolução CVM 175 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM 175 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

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

12.1.3 Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

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

APÊNDICE A - APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. Público-Alvo: Investidores Qualificados, conforme definidos no Anexo I ao Regulamento.

1.2. Ambiente de negociação: As Cotas Seniores serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

2. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES

2.1. As Cotas Seniores da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(I) até o final do prazo de duração da Classe, os cotistas detentores de Cotas Seniores terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas Mezanino e Cotas Subordinadas Juniores, até que seja alcançado o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior;

(II) para fins do item "i" acima, a Classe procurará distribuir mensalmente às Cotas Seniores, rendimentos suficientes para que as Cotas Seniores atinjam retorno equivalente ao Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior; e

(III) caso valores líquidos disponíveis na Classe no último Dia Útil de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, seja insuficiente para pagar integralmente o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, os valores líquidos disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos nos meses seguintes serão destinados prioritariamente para o pagamento de rendimentos das Cotas Seniores, na forma prevista no Regulamento.

3. CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS SENIORES

3.1. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas Seniores terá as características abaixo:

(i) no âmbito da Primeira Emissão de Cotas da Classe, serão emitidas, inicialmente, 11.000.000 (onze milhões) de Cotas, com valor de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, totalizando, inicialmente, R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas a serem alocadas em cada Subclasse será definida pelo sistema de vasos comunicantes, de acordo com a demanda apurada em procedimento de alocação e observado que as Cotas Subordinadas Juniores deverão representar, obrigatoriamente, no mínimo, 15% (quinze por cento) do volume total da oferta da Primeira Emissão de Cotas, sendo certo que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

(ii) será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão estabelecido no item 8.3 do Anexo I deste Regulamento. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da Primeira Emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento;

(iii) as Cotas Seniores da Primeira Emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores qualificados, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pela Classe; e

(iv) todas as Cotas Seniores assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

3.2. As demais características da primeira emissão de Cotas Seniores estão descritas no instrumento que aprova a primeira emissão de Cotas Seniores e nos documentos da respectiva oferta.

4. TAXAS E OUTROS ENCARGOS ESPECÍFICOS DAS COTAS SENIORES

4.1. As Cotas Seniores se submetem às regras de Taxa Global, Taxa de Administração e Taxa de Gestão comuns à todas as Cotas da Classe, especificadas no Capítulo 5 do Anexo ao Regulamento.

4.2. Não haverá cobrança de Taxa de Performance para as Cotas Seniores.

APÊNDICE B - APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE MEZANINO DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. Público-Alvo: Investidores Qualificados, conforme definidos no Anexo I ao Regulamento.

1.2. Ambiente de negociação: As Cotas Mezanino serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

2. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES

2.1. As Cotas Mezanino da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

- (I) subordinam-se às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento;
- (II) até o final do prazo de duração da Classe, os cotistas detentores de Cotas Mezanino terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas Subordinadas Juniores, até que seja alcançado o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino, após pagamento do Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior;
- (III) para fins do item "i" acima, a Classe procurará distribuir mensalmente às Cotas Mezanino, rendimentos suficientes para que as Cotas Mezanino atinjam retorno equivalente ao Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino; e
- (IV) caso os valores líquidos disponíveis na Classe no último Dia Útil de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, seja insuficiente para pagar integralmente o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino, após o pagamento do Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, os valores líquidos disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos nos meses seguintes serão destinados prioritariamente para o pagamento de rendimentos das Cotas Mezanino.

3. CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS MEZANINO

3.1. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas Mezanino terá as características abaixo:

- (i) no âmbito da Primeira Emissão de Cotas da Classe, serão emitidas, inicialmente, 11.000.000 (onze milhões) de Cotas, com valor de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, totalizando, inicialmente, R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas a serem alocadas em cada Subclasse será definida pelo sistema de vasos comunicantes, de acordo com a demanda apurada em procedimento de alocação e observado que as Cotas Subordinadas Juniores deverão representar, obrigatoriamente, no mínimo, 15% (quinze por cento) do volume total da oferta da Primeira Emissão de Cotas, sendo certo que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;
- (ii) será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão estabelecido no item 8.3 do Anexo I deste Regulamento. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da Primeira Emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento;
- (iii) as Cotas Mezanino da Primeira Emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores qualificados, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pela Classe;
- (iv) todas as Cotas Mezanino assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

3.2. As demais características da primeira emissão de Cotas Mezanino estão descritas no instrumento que aprova a primeira emissão de Cotas Mezanino e nos documentos da respectiva oferta.

4. TAXAS E OUTROS ENCARGOS ESPECÍFICOS DAS COTAS SENIORES

4.1. As Cotas Mezanino se submetem às regras de Taxa Global, Taxa de Administração e Taxa de Gestão comuns à todas as Cotas da Classe, especificadas no Capítulo 5 do Anexo ao Regulamento.

4.2. Não haverá cobrança de Taxa de Performance para as Cotas Mezanino.



APÊNDICE C - APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA JUNIOR DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. Público-Alvo: Investidores Qualificados, conforme definidos no Anexo I ao Regulamento.

1.2. Ambiente de negociação: As Cotas Subordinadas Juniores serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

2. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES

2.1. As Cotas Subordinadas Juniores da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(I) subordinam-se às Cotas Seniores e às Cotas Mezanino para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento;

(II) não há rentabilidade esperada para as Cotas Subordinadas Juniores, as quais farão jus ao resultado remanescente da Classe, após o pagamento integral dos rendimentos aos cotistas titulares das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino, observados os procedimentos descritos no Regulamento; e

(III) caso o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior e o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Mezanino, considerados cumulativamente, seja superado em determinado período de apuração, o rendimento excedente será distribuído aos titulares das Cotas Subordinadas Juniores, observados os procedimentos descritos no Regulamento.

3. CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS JUNIORES

3.1. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas Subordinadas Juniores terá as características abaixo:

(i) no âmbito da Primeira Emissão de Cotas da Classe, serão emitidas, inicialmente, 11.000.000 (onze milhões) de Cotas, com valor de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, totalizando, inicialmente, R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas a serem alocadas em cada Subclasse será definida pelo sistema de vasos comunicantes, de acordo com a demanda apurada em procedimento de alocação e observado que as Cotas Subordinadas Juniores deverão representar, obrigatoriamente, no mínimo, 15% (quinze por cento) do volume total da oferta da Primeira Emissão de Cotas, sendo certo que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

(ii) será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão estabelecido no item 8.3 do Anexo I deste Regulamento. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da Primeira Emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento;

(iii) as Cotas Subordinadas Juniores da Primeira Emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores qualificados, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pela Classe;

(iv) todas as Cotas Subordinadas Juniores assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

3.2. As demais características da primeira emissão de Cotas Subordinadas Juniores estão descritas no instrumento que aprova a primeira emissão de Cotas Subordinadas Juniores e nos documentos da respectiva oferta.

4. TAXAS E OUTROS ENCARGOS ESPECÍFICOS DAS COTAS SUBORDINADAS JUNIORES

4.1. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do Anexo I do Regulamento, a Gestora fará jus a uma taxa de performance calculada nos termos do Suplemento A do Regulamento, incidente, exclusivamente, sobre os valores a serem pagos aos Cotistas titulares de Cotas Subordinadas Juniores.

4.2. As Cotas Subordinadas Juniores se submetem às regras de Taxa Global, Taxa de Administração e Taxa de Gestão comuns à todas as Cotas da Classe, especificadas no Capítulo 5 do Anexo ao Regulamento.



SUPLEMENTO A – TAXA PERFORMANCE

Este suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Persevera Plano & Plano Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

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

1. Cálculo da Taxa de Performance

A Classe pagará, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) sobre a valorização de seu Patrimônio Líquido que, em cada semestre civil, exceder a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”) acrescido de 9% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (respectivamente, “Hurdle” e “Taxa de Performance”), incidente, exclusivamente, sobre os valores a serem pagos aos Cotistas titulares de Cotas Subordinadas Juniores.

2. Forma de pagamento da Taxa de Performance

2.1. Observado o Hurdle, a Taxa de Performance será provisionada mensalmente e paga semestralmente à Gestora, a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) contado da Data de Início do Fundo, 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.

2.2. Tendo em vista que na Data de Apuração, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior “m-1”, a Taxa de Performance não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.

2.3. Para os fins do cálculo de atualização do Patrimônio Líquido base e distribuições de rendimentos: **(a)** cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e **(b)** 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*.

2.4. Para a Primeira Emissão de Cotas, a Taxa de Performance será devida somente a partir do encerramento da respectiva oferta pública, observado o previsto no item 2.1 acima.

2.5. Observado o previsto no item 2.1 acima, caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: **(1)** a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas; e **(2)** a Taxa de Performance em cada Data de Apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e **(3)** após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o Patrimônio Líquido base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o Patrimônio Líquido contábil utilizado logo após a última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

2.6. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no item 2.1, acima, mantendo-se inalterada a Data de Apuração da Taxa de Performance.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PERSEVERA
ASSET MANAGEMENT
GESTÃO ESTRATÉGICA DE PRODUTOS DE ACUMULAÇÃO

ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E
FINANCEIRA**

**PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
– RESPONSABILIDADE LIMITADA**

1ª Emissão de Cotas

Abril/2025

1. CONTEXTO, OBJETIVO E ESCOPO

Este Estudo de Viabilidade referente à oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 54.635.245/0001-14, administrado pelo BANCO DAYCOVAL S.A. (“Oferta”, “Classe”, “Fundo” 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 Sociedades de Propósito Específico (SPEs) com foco no desenvolvimento imobiliário residencial. Este Estudo de Viabilidade baseia-se em análises setoriais e premissas macroeconômicas atuais, bem como em expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário, incluindo seu arcabouço regulatório. 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 e dos 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.

Para a adequada implementação da estratégia do Fundo e a realização dos investimentos nos Ativos-Alvo, cada uma das partes envolvidas desempenhará funções específicas ao longo do ciclo de vida do investimento. A seguir, as principais atribuições das partes:

Gestora (Persevera Gestão de Recursos Ltda.)	Incorporadora (Plano & Plano)
<ul style="list-style-type: none"> • Análise de viabilidade dos projetos. • Revisão de diligências técnicas, jurídicas e ambientais. 	<ul style="list-style-type: none"> • Originação e apresentação de projetos à Gestora para avaliação e aprovação. • Negociação e aquisição dos terrenos.

<ul style="list-style-type: none"> • Modelagem financeira e projeção de rentabilidade dos investimentos. • Monitoramento contínuo da evolução dos projetos em relação às projeções. • Gestão do caixa do Fundo, incluindo o balanceamento entre entradas (rendimentos e retornos dos investimentos) e saídas (investimentos e distribuições aos cotistas). • Envio periódico de informações sobre os projetos e resultados ao administrador fiduciário e aos cotistas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes. • Execução das obras e lançamento das unidades no mercado. • Gestão de vendas e repasse dos clientes à Caixa Econômica Federal.
--	--

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no Regulamento, no Prospecto e nos documentos da Oferta.

2. A GESTORA

2.1. Breve histórico

A Persevera Gestão de Recursos Ltda. ("Persevera" ou "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 Persevera se constitui como uma sociedade, e seus sócios compartilham como valores centrais a honestidade, ética, transparência, independência de pensamento e meritocracia do argumento.

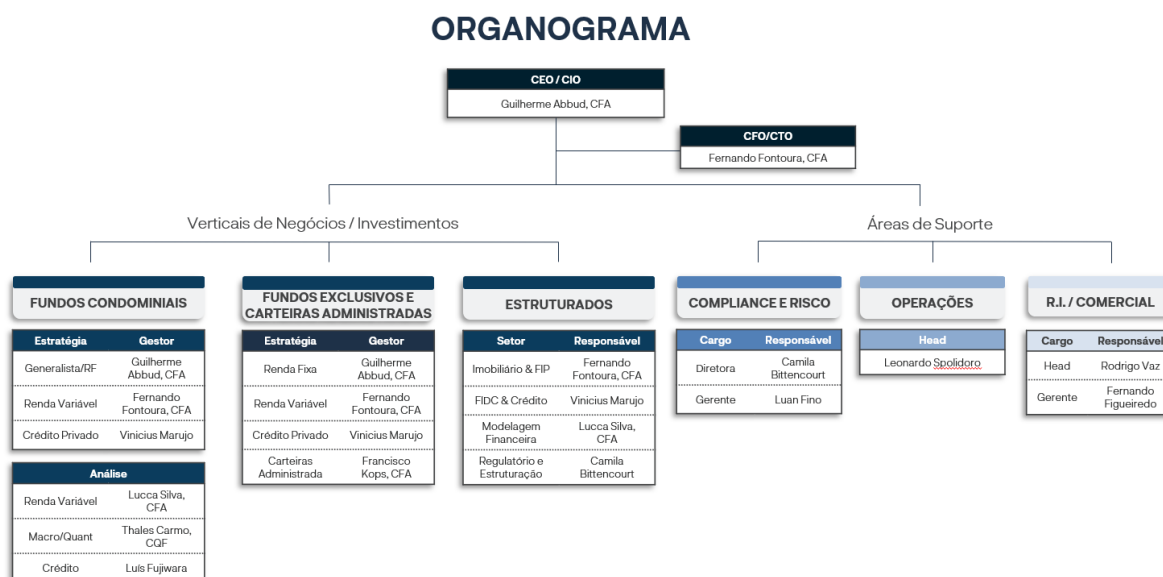
Em 2023, a Gestora firmou uma parceria estratégica com a Fami Capital, grupo financeiro com quase de R\$ 65 bilhões sob custódia, 50 mil clientes e 500 profissionais. Assim, a Persevera tem tido a oportunidade de levar alternativas de construção de patrimônio a cada vez mais investidores, consolidando-se como uma franquia moderna e bem-sucedida de gestão de investimentos.

Atualmente, a Persevera possui cerca de R\$ 2,8 bilhões sob gestão em diferentes estratégias, incluindo fundos condominiais (Multimercados, Renda Fixa, Renda Variável), estruturados (Imobiliário, Direitos Creditórios) 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 Persevera se destaca por sua sólida governança de risco, cuja gestão é integrada ao processo de seleção de ativos e construção de carteiras.

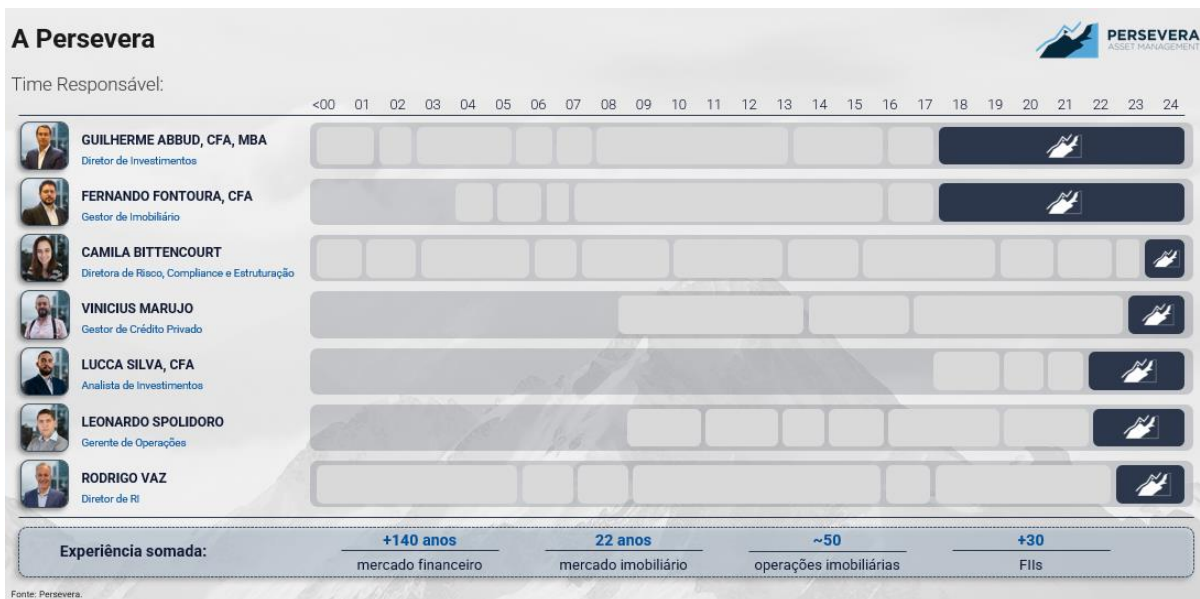
2.2. Organograma

Atualmente, o time da Persevera conta com 12 sócios, que dispõem de especialidades complementares e atuam de forma coordenada em cada uma das verticais de negócio.



2.3. O time responsável pelo Fundo

Os profissionais diretamente responsáveis pelo Fundo possuem cerca de 140 anos somados de experiência no mercado financeiro, 22 anos somados de experiência no mercado imobiliário e histórico de atuação em cerca de 50 operações e 30 fundos de investimento imobiliários somados.



3. A PLANO & PLANO

3.1. Visão geral

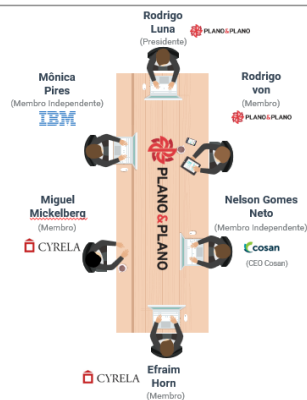
A Plano & Plano é uma das maiores incorporadoras e construtoras do país. Com mais de 25 anos de atuação no mercado imobiliário de São Paulo, a empresa entregou mais de 45 mil unidades. Hoje, a companhia é listada na B3, tem *rating* brAA+ conferido pela S&P Global Ratings em 29/07/2024 e possui a Cyrela como acionista de referência e conta com um time de diretores e conselheiros com ampla experiência no setor imobiliário, como o seu sócio-fundador, Rodrigo Luna, presidente da Secovi-SP, o maior sindicato patronal do setor imobiliário.

A Plano & Plano



Acionistas de referência e equipe de administração com experiência no setor imobiliário

Membros do Conselho

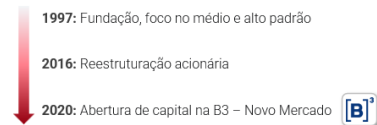


Fonte: Plano & Plano.

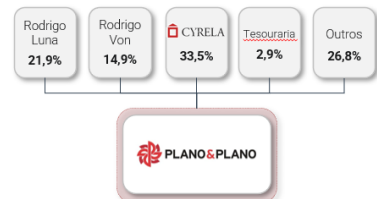
Diretores de Referência no Setor Imobiliário



Histórico



Estrutura Acionária



Atualmente, a Plano & Plano detém cerca de 30% de participação de mercado em seu segmento na região metropolitana de São Paulo e possui amplo espaço para continuar

crecendo, com um banco de terrenos que soma quase R\$ 22 bilhões de potencial de Valor Geral de Vendas (VGV).

A Plano & Plano

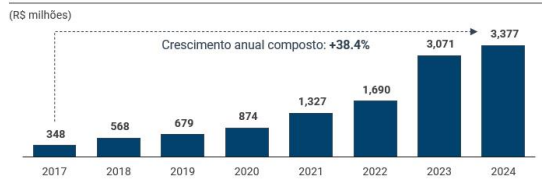


Entregando crescimento consistente e com atuação focada na região metropolitana de São Paulo

Lançamentos

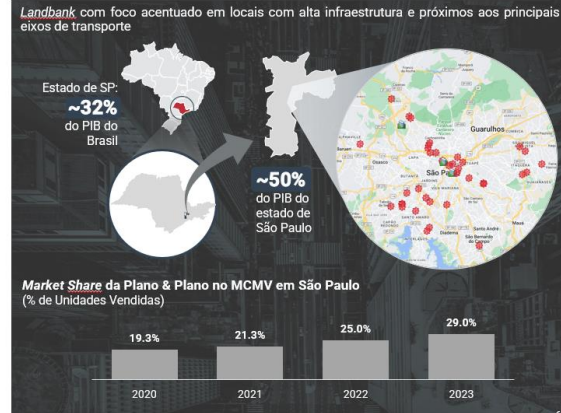


Vendas Líquidas



Fonte: Plano & Plano.

Visão Geral do Landbank da Plano & Plano



3.2. Principais indicadores

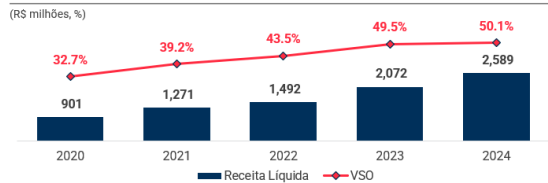
A partir de forte governança corporativa e cultura interna, a Plano & Plano tem sido capaz de crescer consistentemente nos últimos anos, tanto em lançamentos, vendas e geração de caixa, tendo, ao final de 2024, uma posição de caixa superior ao seu endividamento. Adicionalmente, a empresa apresenta alguns dos indicadores de lucratividade e rentabilidade mais altos entre as companhias abertas na B3 focadas no segmento de baixa e média renda.

A Plano & Plano

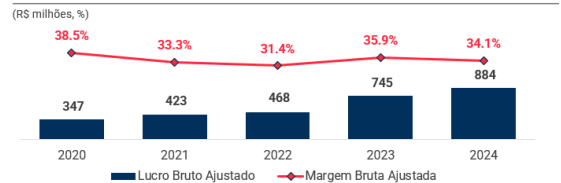


Destaques financeiros: Sólido crescimento, com margens saudáveis e posição de caixa líquido

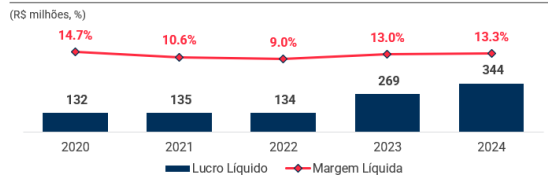
Receita Líquida e Vendas Sobre Oferta¹ (VSO)



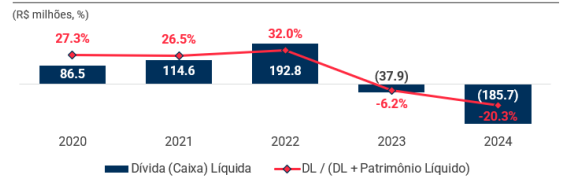
Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada



Lucro Líquido e Margem Líquida



Dívida Líquida (DL) e Índice de Alavancagem



Fonte: Plano & Plano | Nota: (1) Considera apenas o Mercado Privado, excluindo o Programa Pode Entrar.

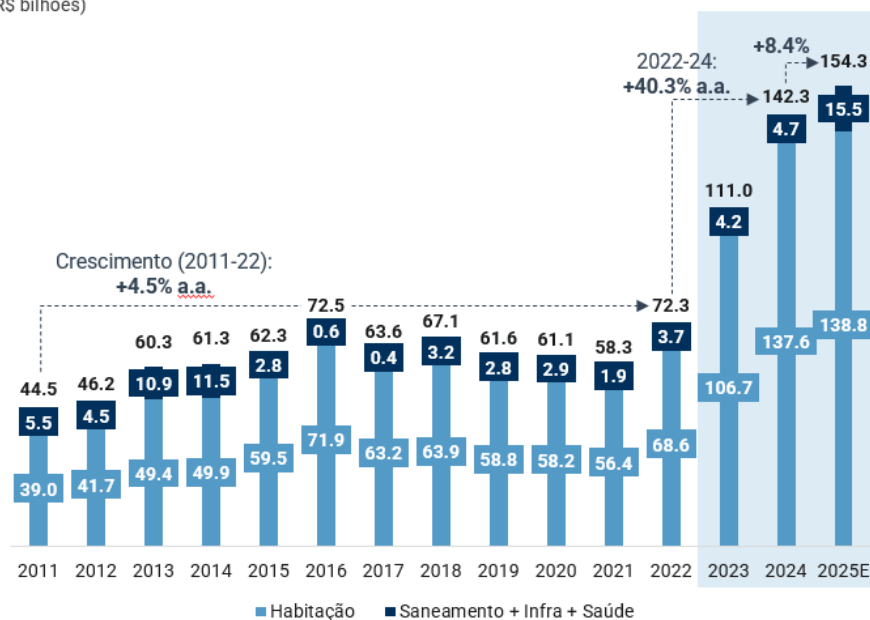
4. O MINHA CASA, MINHA VIDA

O Minha Casa, Minha Vida (MCMV) é um programa habitacional do Governo Federal que subsidia e facilita a aquisição de imóvel próprio para famílias de baixa e média renda. O programa foi lançado em 2009 e, ao longo de diferentes governos, passou por reformulações e expansões, o que reforça sua importância e seu caráter como programa de Estado. Sua principal fonte de financiamento é o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), por meio da Caixa Econômica Federal. Dentro do orçamento anual do FGTS, a destinação de recursos a habitação tem sido crescente, particularmente a habitação popular, representada majoritariamente pelo MCMV. Após um crescimento anual composto de 4,5% entre

2011 e 2022, entre 2022 e 2024 o orçamento do fundo cresceu +40% a.a., e é orçado para crescer +8,4% em 2025.

Orçamento Executado - FGTS

(R\$ bilhões)



Em junho/2023, o Conselho Curador do FGTS efetivou mudanças que ampliaram a abrangência do programa, como aumento do preço teto, aumento do subsídio máximo e redução dos juros praticados nos financiamentos. Isso se somou ao aumento do prazo de financiamento iniciado no ano anterior, o que levou a uma expansão da capacidade de compra pelas famílias de 14% a 27%, de acordo com cálculos de analistas do setor. Adicionalmente, em abril/2025, o Conselho do FGTS aprovou uma nova faixa do programa, chamada de faixa 4, que permite financiamentos de imóveis de até R\$ 500 mil, por famílias de renda mensal de até R\$ 12 mil. Com isso, espera-se que mais de 100 mil famílias possam ser beneficiadas, com juros até 1,16 p.p mais baixo do que as taxas

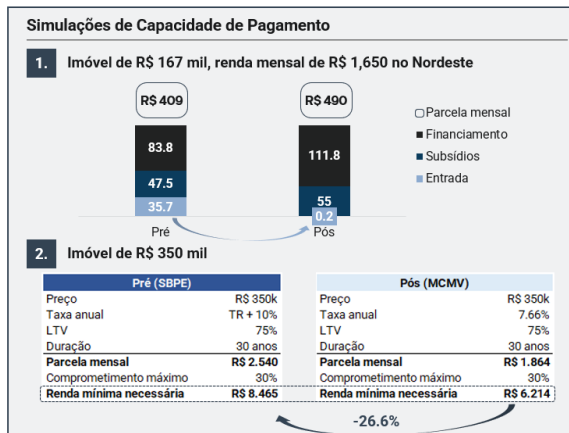
de mercado fora do programa, e outras 20 mil poderão passar a acessar os subsídios do FGTS.

Mudanças Recentes (2022-25):

- Criação da faixa 4 para imóveis até R\$ 500 mil e renda mensal até R\$ 12 mil
- Aumento da renda máxima em 7-8% para todas as faixas
- Aumento do preço máximo em +30% (faixa 3) para R\$ 350 mil
- Aumento do subsídio máximo em +15% (faixas 1 e 2) para até R\$ 55 mil
- Redução de 0.25 p.p. nas taxas (faixa 1) para TR + 4 a 4.25%
- Aumento do prazo de financiamento em 5 anos para até 35 anos
- Possibilidade de uso do FGTS (8% do salário) na capacidade de pagamento

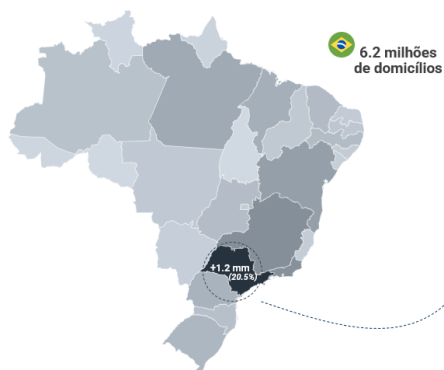
+14-27% de capacidade de pagamento

Fonte: Governo Federal, FGTS, UBS, BTG e Credit Suisse.

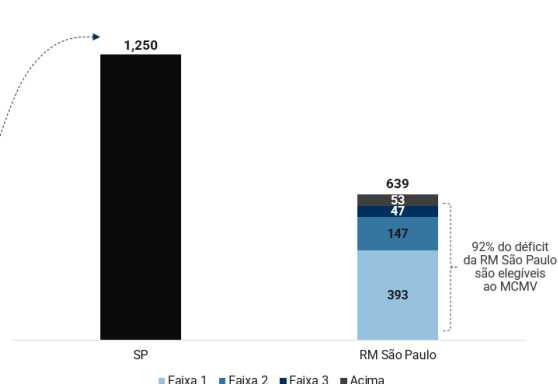


Esse fortalecimento do programa acontece em um cenário de grande déficit habitacional no país, estimado pela Fundação João Pinheiro em 6,2 milhões de domicílios, sendo mais de 1,2 milhão, cerca de 20,5%, no Estado de São Paulo. Dessa quantidade, cerca de 640 mil estão na Região Metropolitana da Cidade de São Paulo (geografia foco de atuação da Plano & Plano), dos quais 92% são elegíveis ao programa MCMV.

Déficit Habitacional no Brasil (em # de Domicílios)

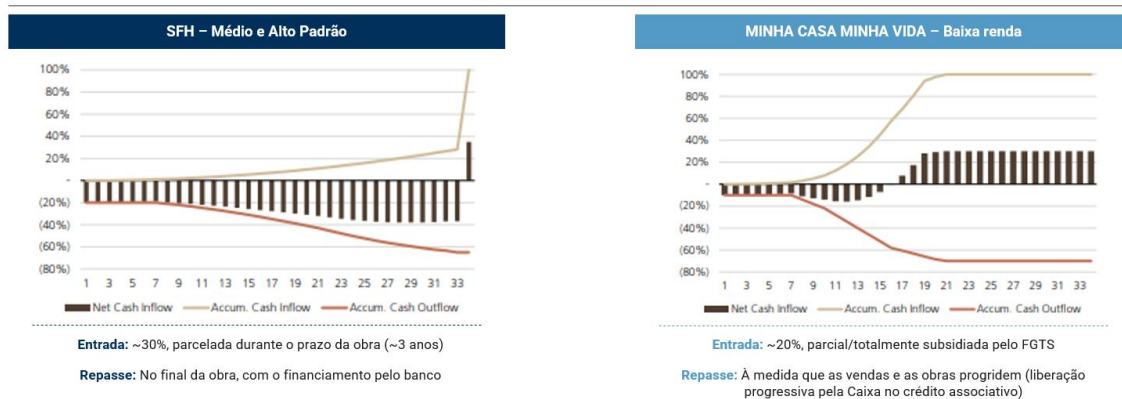


Déficit Habitacional (mil unidades) em São Paulo por Faixa de Renda



Por fim, outro destaque do programa é o ciclo de caixa mais favorável às construtoras se comparado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), a principal ferramenta de financiamento imobiliário do Brasil. Dentro do programa, as construtoras recebem os repasses da Caixa à medida que evoluem nas obras e nas vendas, a partir do modelo de crédito associativo, em contraste ao SFH, no qual o repasse é apenas no final da obra, com o financiamento pelo banco.

Fluxo de Caixa Estilizado



Fonte: UBS.

Os principais riscos do programa incluem a disponibilidade de recursos pelo FGTS e a capacidade limitada de repasse de custos pelas construtoras aos compradores, dado o modelo do crédito associativo. Com relação ao primeiro, considerando a sólida situação atual do emprego formal no país, o FGTS apresenta um balanço saudável, com fluxos líquidos positivos (i.e., entradas maiores que saídas) em 2021, 2022 e 2023 (R\$ 21 bilhões, R\$ 30 bilhões e R\$ 33 bilhões, respectivamente). Além disso, o julgamento pelo Supremo Tribunal Federal da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5.090 finalizado em 2024 afastou o risco de mudança abrupta na remuneração mínima dos recursos do fundo, mitigando o risco de queda no financiamento ao programa.

Já com relação ao risco de repasse de custos, a Plano & Plano o endereça por meio de uma busca contínua por eficiência interna, com o objetivo de crescer seus custos abaixo da inflação. Em 2023, o índice interno de custos da companhia foi de 2,7%, contra 3,5% do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC). Outra forma de mitigar esse risco é avançar rápido nas obras e vendas, de modo a repassar rapidamente os clientes à Caixa e, assim, receber rapidamente os recursos da venda, neutralizando eventuais pressões de custos e maximizando o retorno dos seus empreendimentos.

Esse cenário favorável para a habitação de baixo e médio padrão atraiu interesse e fomentou a expansão da atuação de incorporadoras de alto padrão nos últimos anos.



5. PERFIL DOS ATIVOS-ALVO

5.1. Características gerais dos projetos

O Fundo objetiva investir em 2 a 3 projetos da Plano & Plano (“Projeto” ou “Projetos”), os quais terão, preponderantemente, as seguintes características:

- **Estrutura:** Aporte de capital em Sociedades de Propósito Específico (SPEs) para custear parte ou a totalidade dos imóveis sobre os quais empreendimentos imobiliários serão desenvolvidos, com retorno do investimento via permuta financeira
- **Tipo:** Empreendimentos residenciais verticalizados, com foco em programas de habitação popular (p. ex. MCMV e Pode Entrar)
- **Localização:** Região metropolitana de São Paulo/SP
- **Porte:**
 - Valor do terreno: R\$ 45 milhões a R\$ 50 milhões
 - Valor da permuta: R\$ 70 milhões a R\$ 80 milhões
 - Valor Geral de Vendas (VGV): R\$ 1 bilhão
 - Participação do fundo na compra do terreno: 75% a 100%
 - Taxa interna de retorno (TIR): IPCA + 16% a 17% a.a.
- **Prazo de desenvolvimento:** 24 a 60 meses

- Forma de recebimento: Permuta financeira, paga mensalmente de forma proporcional à evolução das obras e vendas

5.2. Critérios de Elegibilidade

Este Estudo considera os seguintes aspectos técnicos e comerciais aplicáveis aos Projetos como premissas, e que serão considerados, pela Gestora, no que se refere à realização de investimentos pela Classe:

Aspectos Técnicos

- Diligências jurídica e ambiental realizadas e aprovadas
- Projeto legal já aprovado pela prefeitura ou com aprovação altamente provável
- Projeto arquitetônico compatível com o perfil de baixo ou médio padrão e com a expertise da Plano & Plano

Aspectos Comerciais e Financeiros

- Terrenos em localizações com alta demanda (p. ex. próximos a estações de transporte público ou de vias importantes de acesso)
- Enquadramento em programas habitacionais governamentais ou condições de financiamento favoráveis
- Viabilidade financeira comprovada, com projeções (p. ex. preço do m², curva de vendas, custo de obra) compatíveis com o histórico da Plano & Plano e com outros empreendimentos da região
- Recebimento estimado adequado ao Fundo, considerando fatores como sua liquidez, estimativas de entradas de caixa dos outros ativos, estimativas de dividendos e outras saídas de caixa, etc.
- Garantia fidejussória da Plano & Plano Holding de quitação integral do montante devido em caso de não-pagamento pela SPE do projeto

A gestão dos investimentos do Fundo envolve um processo contínuo de monitoramento dos Ativos-Alvo, com foco na mitigação de riscos e na maximização do retorno aos cotistas. Esse acompanhamento será realizado por meio das seguintes diretrizes:

- **Revisão periódica das projeções financeiras e operacionais**, comparando os indicadores reais com as premissas do estudo de viabilidade.
- **Identificação e mitigação de eventuais fatores adversos**, tais como atrasos nas aprovações, dificuldades na comercialização ou desvios de custo.
- **Adoção de medidas corretivas**, incluindo renegociações contratuais, reforço na estratégia comercial e ajustes na estrutura de capital dos projetos, conforme necessário.
- **Relatórios periódicos aos cotistas e ao administrador fiduciário**, detalhando a evolução dos empreendimentos e potenciais impactos sobre a rentabilidade esperada.

Esse monitoramento contínuo permitirá uma gestão mais eficiente dos recursos do Fundo e maior previsibilidade na distribuição de resultados.

5.3. Fluxograma de aquisição dos terrenos



1. Investidores aportam recursos e recebem Cotas do Fundo
2. Fundo adquire participação na SPE, aportando capital para compra do terreno
3. Imediatamente, Fundo revende sua participação na SPE para a Plano & Plano, com pagamento da transação emulando uma permuta financeira
4. Com o aporte, SPE compra o terreno à vista e desenvolve o projeto

6. PREMISSAS ECONÔMICO-FINANCEIRAS

6.1. Introdução

Com data base de 16 de abril de 2025, este Estudo se baseia no cenário econômico atual, esperado para se manter relativamente saudável durante os anos de duração do Fundo. Nesse sentido, considera-se que o crescimento do PIB continuará positivo e em trajetória sustentável, a inflação se manterá sob controle e convergirá às bandas da meta e que a taxa Selic, após finalizado o ciclo atual de alta, 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-Alvo 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 da localidade alvo do Fundo se mantenha robusto e continue evoluindo em linha com o seu histórico, dada a força econômica da região metropolitana de São Paulo e sua comprovada resiliência.

6.2. Premissas Macroeconômicas (5 anos)

A Gestora considerou os seguintes patamares médios como premissas macroeconômicas para o presente Estudo de Viabilidade:

- Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA): 4,3% a.a.
- Índice Nacional de Custo da Construção (INCC): 4,5% a.a.
- Taxa SELIC: 13,0% a.a.
- Produto Interno Bruto (PIB): 2,0% a.a.

6.3. Metodologia e Premissas Operacionais

Este Estudo considera o investimento em dois projetos reais do *pipeline* da Plano & Plano, sendo o primeiro investimento realizado no primeiro mês do Fundo e, o outro, parcelado nos primeiros 14 a 18 meses do Fundo. Subsequentemente, espera-se que os desinvestimentos comecem a gerar fluxos de caixa positivos a partir do 12º mês do Fundo, com uma concentração maior dos fluxos entre o segundo e o quarto anos, alcançando, ao final do período de cinco anos, o retorno de IPCA + 16% a 17% a.a. assumidos e incorporados nos estudos de viabilidade da Plano & Plano para esses empreendimentos.

6.3.1. Ativos Financeiros de Liquidez

- Rendimento médio dos Ativos Financeiros de Liquidez: IPCA + 8%

6.3.2. 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\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), sendo R\$ 93.500.000,00 (noventa e três milhões e quinhentos mil reais), ou 85%, na Subclasse Sênior e R\$ 16.500.000,00 (dezesesseis milhões e quinhentos mil reais), ou 15%, na Subclasse Subordinada Júnior.

6.3.3. Despesas do Fundo e da Oferta

- Taxa de Administração e Custódia: R\$ 16.500,00 mensais, com R\$ 12.000,00 pelos primeiros 12 meses
- Taxa de Gestão: 1,50% a.a.
- Taxa de Performance: 20% sobre o que exceder IPCA + 9% a.a., cobrada semestralmente, com carência de 36 meses
- Outras despesas do Fundo: 0,30% a.a.
- Despesas da Oferta: R\$ 4.805.166,47, conforme detalhadas na seção 11.2 “Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado”

7. PROJEÇÕES DE RESULTADO

7.1. Rentabilidade estimada para o Prazo de Duração do Fundo

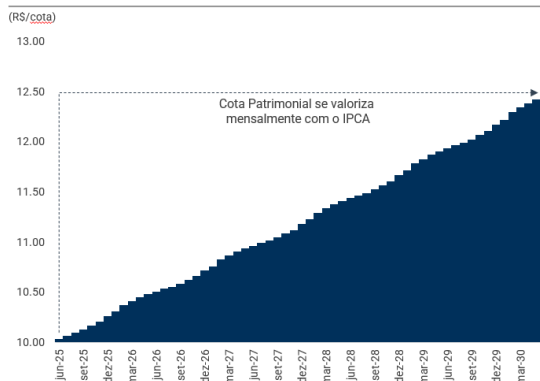
Projeção base

- Rentabilidade líquida total esperada da Subclasse Sênior: IPCA + 9,00% a.a., com distribuições mensais equivalentes a 9,00% a.a. e o retorno do capital corrigido pelo IPCA ao final do Prazo de Duração do Fundo
- A Subclasse Mezanino foi desconsiderada no Estudo de Viabilidade, que, pelo mecanismo de vasos comunicantes, assumiu que a Subclasse Sênior irá compor toda a captação dos 85% (oitenta e cinco por cento) do volume da Oferta
- Rentabilidade líquida total esperada da Subclasse Subordinada Júnior: IPCA + 17,00% a.a., com distribuições semestrais equivalentes a 95% (noventa e cinco por cento) do volume da Oferta

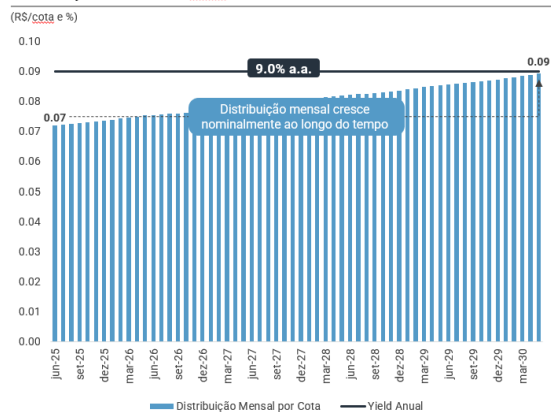
por cento) dos lucros auferidos no regime caixa que excederem o montante já distribuído às outras Subclasses e o retorno do restante do capital ao final do Prazo de Duração do Fundo

Cota Patrimonial e Distribuições à Subclasse Sênior

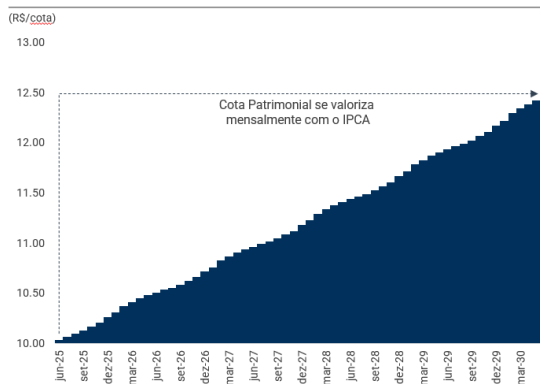
Cota Patrimonial – Sênior



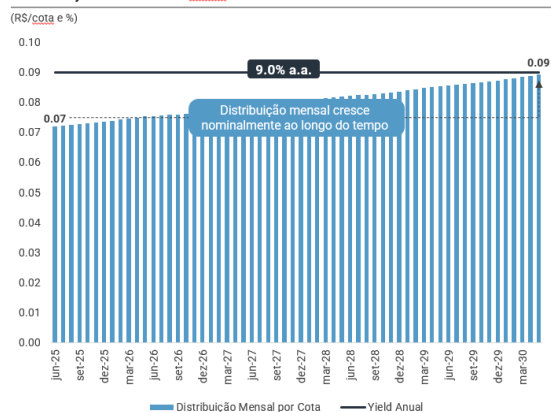
Distribuições Mensais e Yield Anual



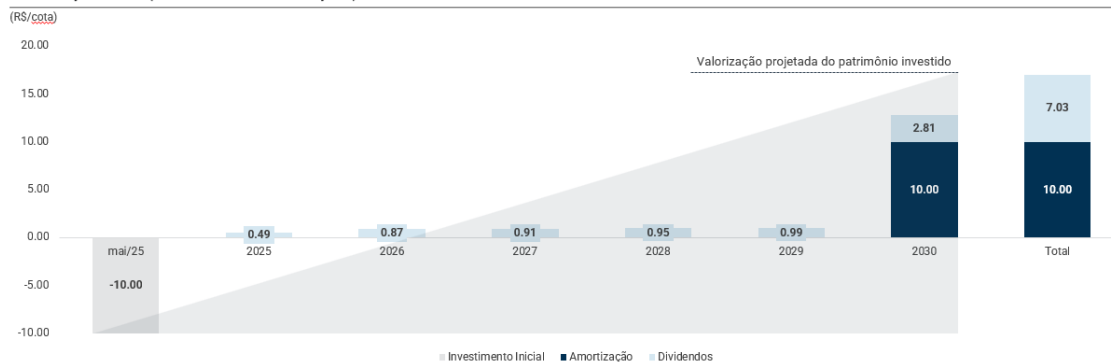
Cota Patrimonial – Sênior



Distribuições Mensais e Yield Anual



Distribuição Anual (Dividendos + Amortizações) da Cota Sênior no Cenário Base



AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE SLIDE REPRESENTAM ESTIMATIVAS BASEADAS EM PREMISSAS CONSIDERADAS RAZOÁVEIS NA DATA DE SUA ELABORAÇÃO. TAIS PROJEÇÕES NÃO CONSTITUEM PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. O DESEMPENHO REAL PODE SER SUPERIOR OU INFERIOR AO PROJETADO, ESTANDO SUJEITO A DIVERSOS FATORES DE RISCO E INCERTEZAS DE MERCADO. RECOMENDA-SE A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DA OFERTA E DO REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Projeções Financeiras do Fundo e Distribuições à Subclasse Subordinada

Projeções Financeiras do Fundo e Distribuição Anual da Cota Subordinada no Cenário Base

(R\$/cota)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Receita Total	4,44	1,67	0,71	0,87	1,01	0,56	9,25
Lucro na Revenda de Participação nas SPES	3,96	0,90	-	-	-	-	4,86
Correção dos Valores a Receber	0,26	0,51	0,53	0,39	0,22	0,07	1,98
Receita Financeira	0,22	0,26	0,17	0,48	0,80	0,49	2,41
Custos da Estrutura	(1,10)	(0,22)	(0,03)	(0,11)	(0,19)	(0,08)	(1,73)
Oferta	(0,46)	-	-	-	-	-	(0,46)
Taxas de Administração + Gestão + Performance	(0,62)	(0,20)	(0,01)	(0,09)	(0,17)	(0,07)	(1,16)
Outras Despesas	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,01)	(0,11)
Resultado Contábil	3,34	1,45	0,68	0,76	0,82	0,48	7,52
Resultado Caixa	(0,37)	0,26	1,19	2,08	1,98	2,38	7,52
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TIR
Distribuição - Cota Sênior	0,49	0,87	0,91	0,95	0,99	12,81	IPCA + 9%
Distribuição - Cota Subordinada	-	-	2,39	7,76	6,92	3,23	IPCA + 17%

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE SLIDE REPRESENTAM ESTIMATIVAS BASEADAS EM PREMISSAS CONSIDERADAS RAZOÁVEIS NA DATA DE SUA ELABORAÇÃO. TAIS PROJEÇÕES NÃO CONSTITUEM PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. O DESEMPENHO REAL PODERÁ SER SUPERIOR OU INFERIOR AO PROJETADO, ESTANDO SUJEITO A DIVERSOS FATORES DE RISCO E INCERTEZAS DE MERCADO. RECOMENDA-SE A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DA OFERTA E DO REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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.

AS PROJEÇÕES FORAM ELABORADAS COM BASE EM PREMISSAS QUE PODEM NÃO SE CONFIRMAR. O CENÁRIO DE MERCADO PODE IMPACTAR A VIABILIDADE ECONÔMICA DOS PROJETOS, ESPECIALMENTE DIANTE DE MUDANÇAS NO PROGRAMA MCMV OU NO CUSTO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO.

8. 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 líquida total 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, incluindo nos programas governamentais de habitação, 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.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Estudo indica viabilidade para a constituição do Fundo, considerando, além das premissas mencionadas nos itens 1 a 3 acima:

- Foco em projetos com boas perspectivas de demanda, favorecidos, inclusive, por programas governamentais de habitação
- Perspectiva de rentabilidade positiva e adequada ao perfil de risco, considerando a senioridade do recebimento via permuta e a estrutura de subordinação nas subclasses do Fundo
- Resiliência do mercado imobiliário da região metropolitana de São Paulo
- Sólido histórico de crescimento e execução de obras da Plano & Plano

AS PROJEÇÕES APRESENTADAS, INCLUSIVE A RENTABILIDADE ESPERADA, NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

São Paulo, 25 de Abril de 2025.

PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

DocuSigned by
Fernanda Falcão
Assinado por: FERNANDO FONTOURA | 3128585881
CPF: 3128585881
Data/Hora da Assinatura: 25/04/2025 | 09:26:38 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI MARGEM v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI MARGEM v5
ICP-Brasil

DocuSigned by
Camila Falcão
Assinado por: CAMILA PALMA BITTENCOURT | 28750749881
CPF: 28750749881
Data/Hora da Assinatura: 25/04/2025 | 09:54:16 PDT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
ICP-Brasil

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PERSEVERA
ASSET MANAGEMENT
GESTÃO ESTRATÉGICA DE PRODUTOS DE ACUMULAÇÃO

ANEXO V

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	DAYCOVAL D33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo/Classe:	54.635.245/0001-14
Data de Funcionamento:	08/04/2024	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	0	Quantidade de cotas emitidas:	0,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Desenvolvimento para Venda Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BANCO DAYCOVAL S.A.	CNPJ do Administrador:	62.232.889/0001-90
Endereço:	Avenida Paulista, 1793, 2º andar- Bela Vista- São Paulo- SP- 01311200	Telefones:	0300 111 0500 (11) 3563-4389 (11) 3563-4318
Site:	www.daycoval.com.br	E-mail:	informes.regulatorios@bancodaycoval.com.br
Competência:	04/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA	29.608.120/0001-58	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1455, 3 Andar	(11) 5102-5400
1.2	Custodiante: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	AV. PAULISTA, 1793, 11º ANDAR, BELA VISTA, SÃO PAULO / SP	(11) 3138-1300
1.3	Auditor Independente: Sem informação apresentada	0./-	sem informação apresentada	00000000
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	AV. PAULISTA, 1793, 11º ANDAR, BELA VISTA, SÃO PAULO / SP	(11) 3138-1300
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	Outros prestadores de serviços': Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo Não há - Fundo novo			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo Não há - Fundo novo			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Não há - Fundo novo			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	Não possui informação apresentada.			
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação			

	Os Ativos de Liquidez serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante. O manual está disponível para consulta no website: https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/politicas-manuais-documentos . Para as cotas de Fundos, consideramos o valor de Mercado das cotas de FII.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Avenida Paulista, 1.793 - 2º andar https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. Correio eletrônico, website do administrador fiduciário (https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais). A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (e-mail) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarem, com clareza, o lugar da reunião. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária do FUNDO, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à ADMINISTRADORA, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, que passará a ser Assembleia Geral de Cotistas ordinária e extraordinária.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via e-mail) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia Geral de Cotistas a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: Pelos serviços de administração fiduciária da Classe, a Classe pagará à Administradora, mensalmente, a Taxa Mínima de Administração, não compreendidas as taxas de administração dos fundos eventualmente investidos pela Classe, que observará: (i) o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais) durante os primeiros 18 (dezoito) meses de funcionamento do Fundo e R\$10.500,00 (dez mil e quinhentos reais) após o 18º (décimo oitavo) mês de funcionamento do Fundo, e, adicionalmente (ii) o valor fixo mensal de R\$850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por Subclasse, sendo certo que tais valores serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV ("Taxa Mínima de Administração"). A Classe está sujeita à taxa global de 1,70% (um inteiro e setenta por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	0,00	0,00%	0,00%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Erick Warner de Carvalho	Idade: 45
	Profissão:	Diretor de Administração Fiduciária	CPF: 27764653861
	E-mail:	erick.carvalho@bancodaycoval.com.br	Formação acadêmica: Administração de Empresas
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 01/08/2019
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Não possui informação apresentada.		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos		
	Evento	Descrição	
	Qualquer condenação criminal		
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.		

	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 5% até 10%					
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
	Não possui informação apresentada.					
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	https://ri.daycoval.com.br/pt/governanca-corporativa/visao-geral					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	https://ri.daycoval.com.br/ https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	https://ri.daycoval.com.br/ https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	O Administrador possui equipes direcionadas para asseguar o cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo com segregação de funções para elaboração, validação e envio de informações.					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	Não possui informação apresentada.					

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PERSEVERA
ASSET MANAGEMENT
GESTÃO ESTRATÉGICA DE PRODUTOS DE ACUMULAÇÃO

ANEXO VI

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PERSEVERA
ASSET MANAGEMENT

Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas da
Classe Única do
**PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

No montante total, inicialmente, de

R\$ 110.000.000,00

(cento e dez milhões de reais)

Coordenador Líder



Administrador

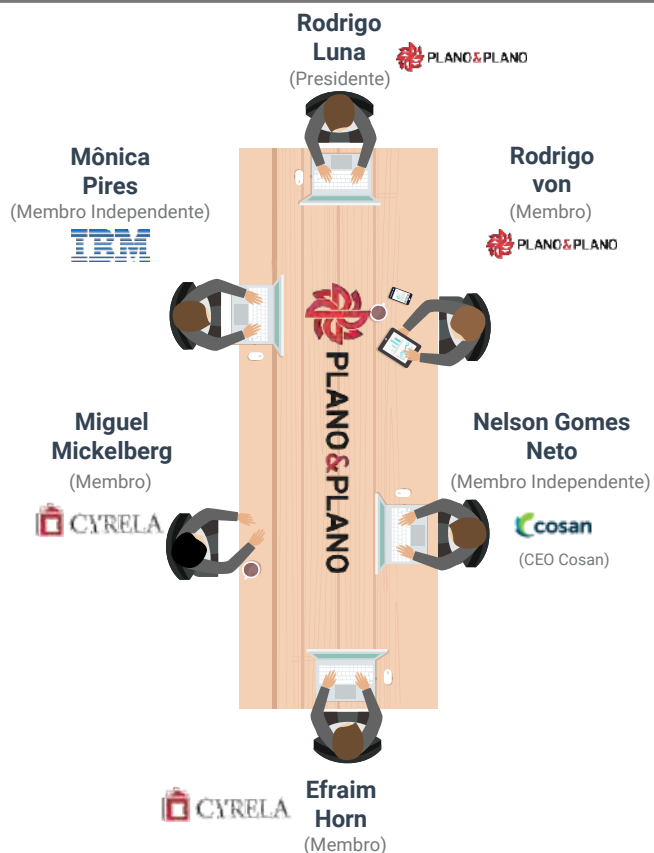
BancoDaycoval



A Plano & Plano

Acionistas de referência e equipe de administração com experiência no setor imobiliário

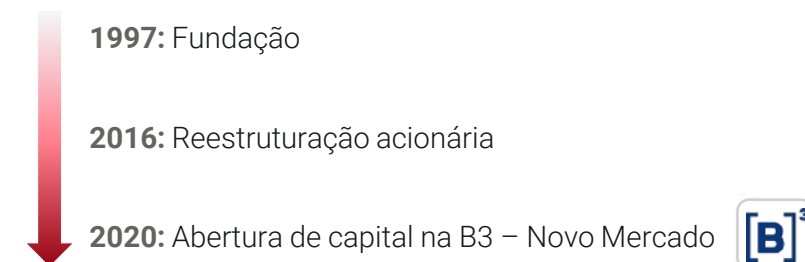
Membros do Conselho



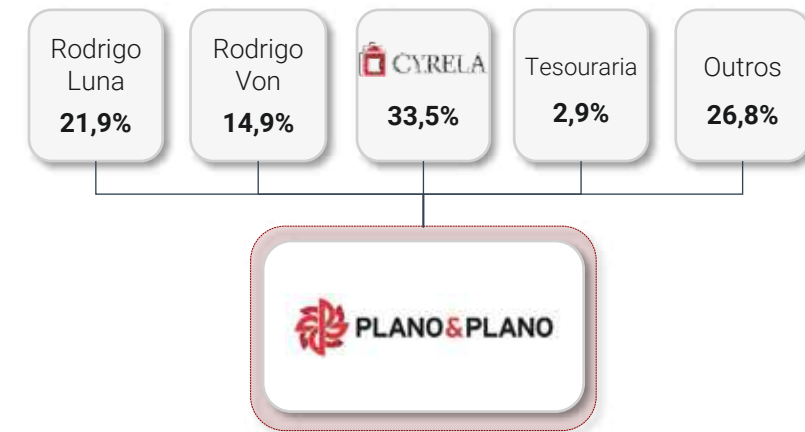
Diretores de Referência no Setor Imobiliário

	Rodrigo Luna Diretor Vice-Presidente	SECOVI Presidente	Ex-presidente da FIABCI Brasil
	Rodrigo von Diretor Presidente	SindusCon Vice Presidente	COBRACON Presidente
	João Luis Ramos Hopp Diretor Vice-Presidente e DRI	Saraiva	HBS
	Leonardo Araújo Diretor de Operações Financeiras	Tenda	GMAC Bank
	Renée Garófalo Silveira Diretora de Incorporação	Gafisa	Carrefour
	Gustavo Trombelli Diretor de Engenharia	PLANO&PLANO	
	Wevertonn Costa Diretor comercial	Gafisa	MRV

Histórico Societário



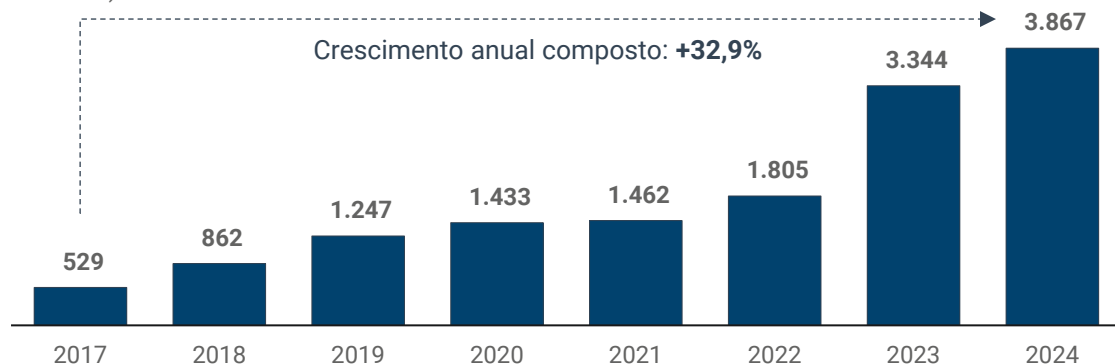
Estrutura Acionária



Entregando crescimento consistente e com atuação focada na região metropolitana de São Paulo

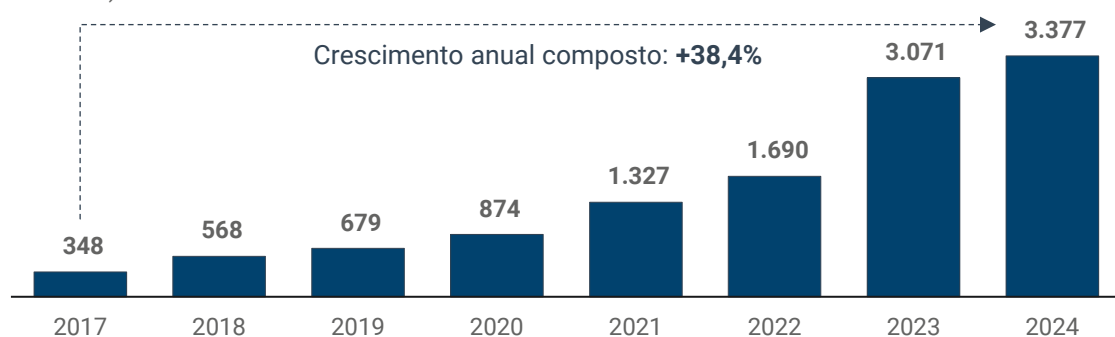
Lançamentos

(R\$ milhões)



Vendas Líquidas

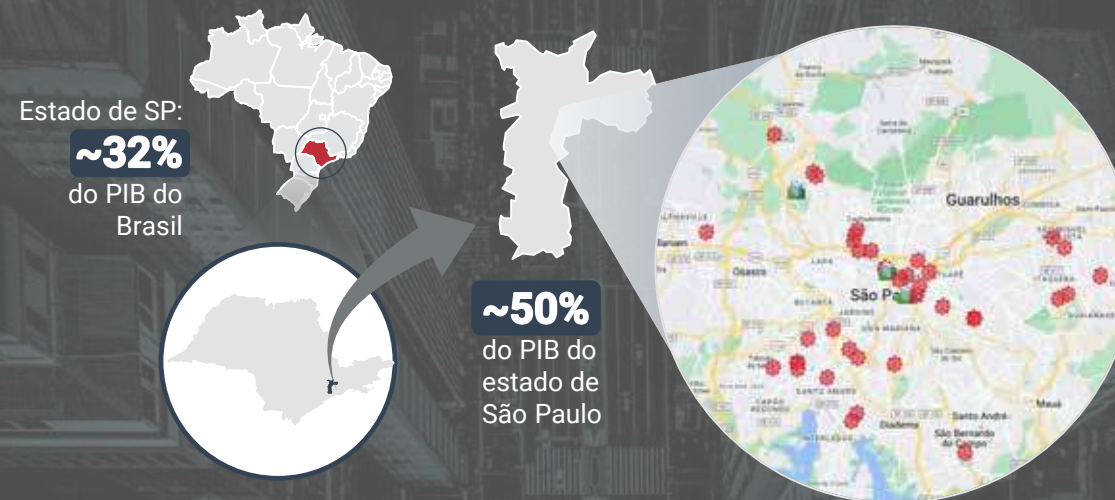
(R\$ milhões)



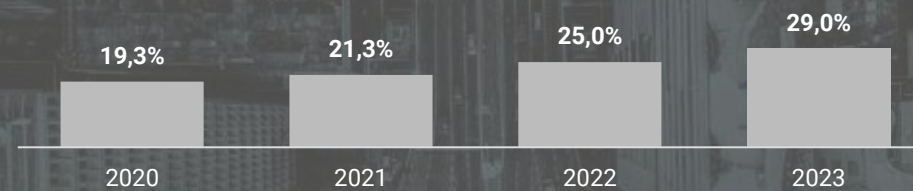
Fonte: Plano & Plano.

Visão Geral do Landbank da Plano & Plano

Landbank com foco acentuado em locais com alta infraestrutura e próximos aos principais eixos de transporte



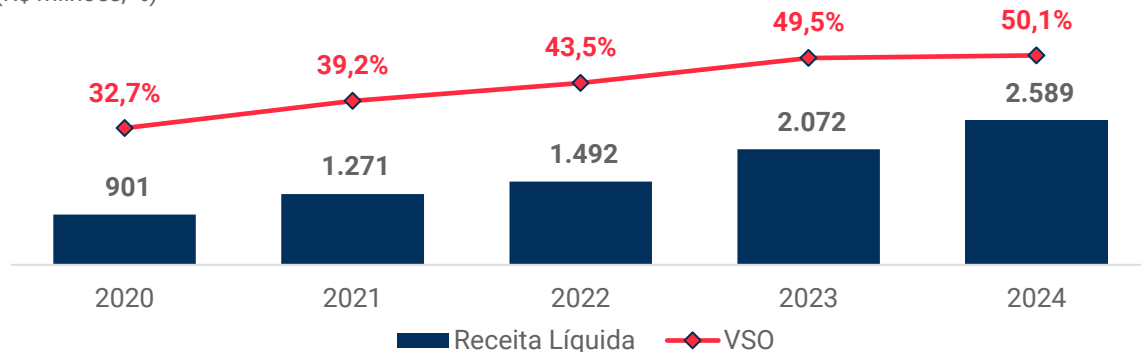
Market Share da Plano & Plano no MCMV em São Paulo (% de Unidades Vendidas)



Destaques financeiros: Sólido crescimento, com margens saudáveis e posição de caixa líquido

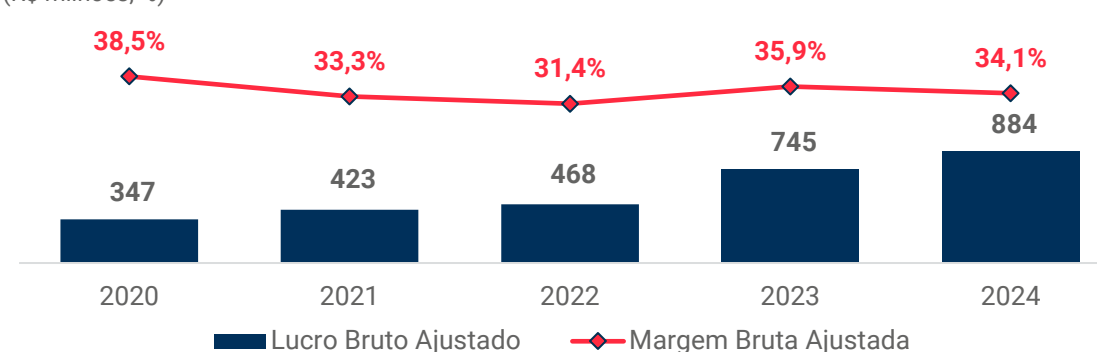
Receita Líquida e Vendas Sobre Oferta¹ (VSO)

(R\$ milhões, %)



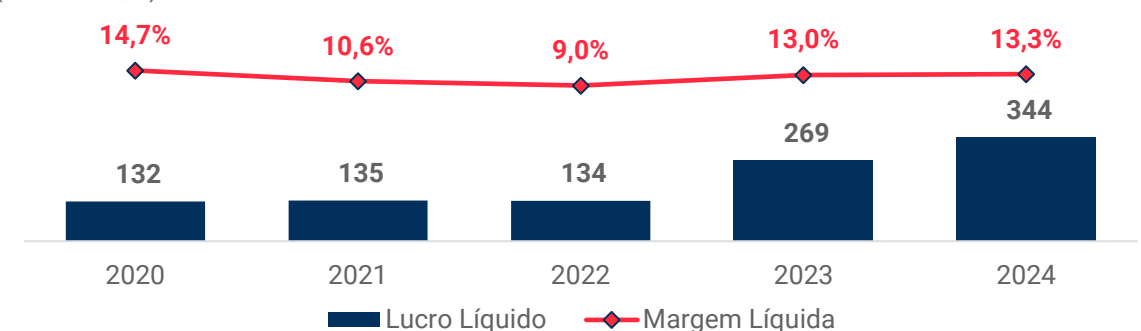
Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

(R\$ milhões, %)



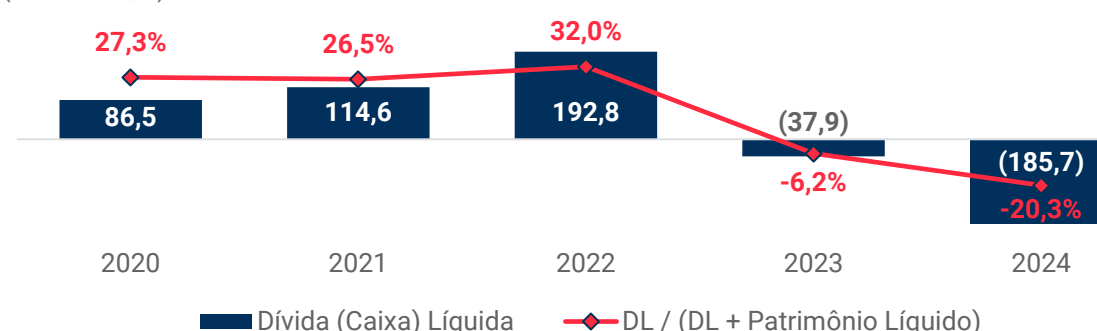
Lucro Líquido e Margem Líquida

(R\$ milhões, %)



Dívida Líquida (DL) e Índice de Alavancagem

(R\$ milhões, %)



Fonte: Plano & Plano | Nota: (1) Considera apenas o Mercado Privado, excluindo o Programa Pode Entrar.

A **PERSEVERA ASSET MANAGEMENT** É A GESTORA DA FAMI CAPITAL, UM GRUPO FINANCEIRO COM QUASE R\$ 65 BILHÕES SOB CUSTÓDIA, 500 COLABORADORES E 50 MIL CLIENTES

PERFIL

Equipe experiente, complementar e coesa

+140 anos somados de experiência dos profissionais em investimentos

Formações e especialidades complementares

Sólida cultura interna de honestidade, ética, transparência, independência de pensamento e meritocracia do argumento

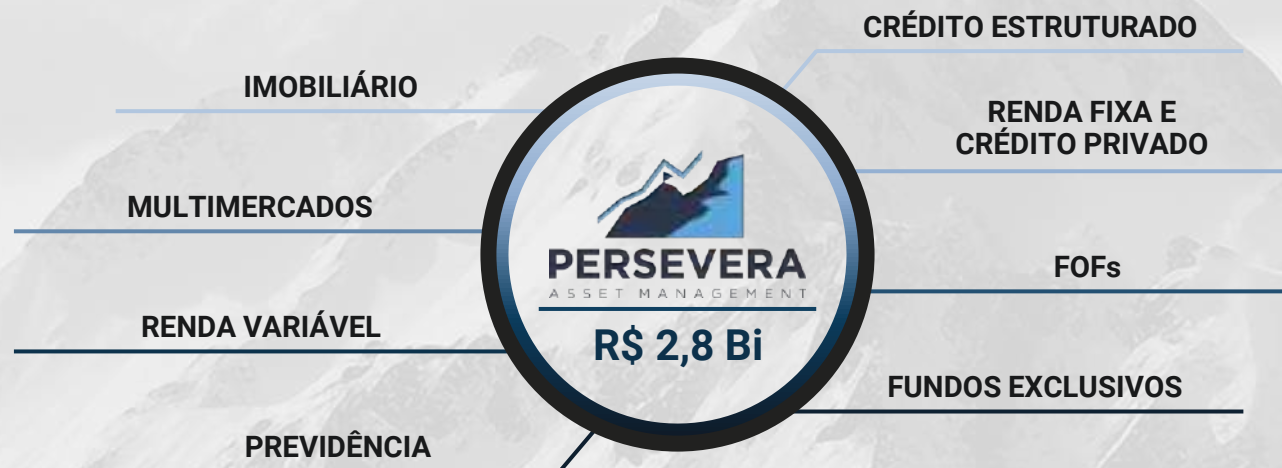
PROCESSOS

Ambiente integrado, de pensamento independente e com sólida gestão de risco

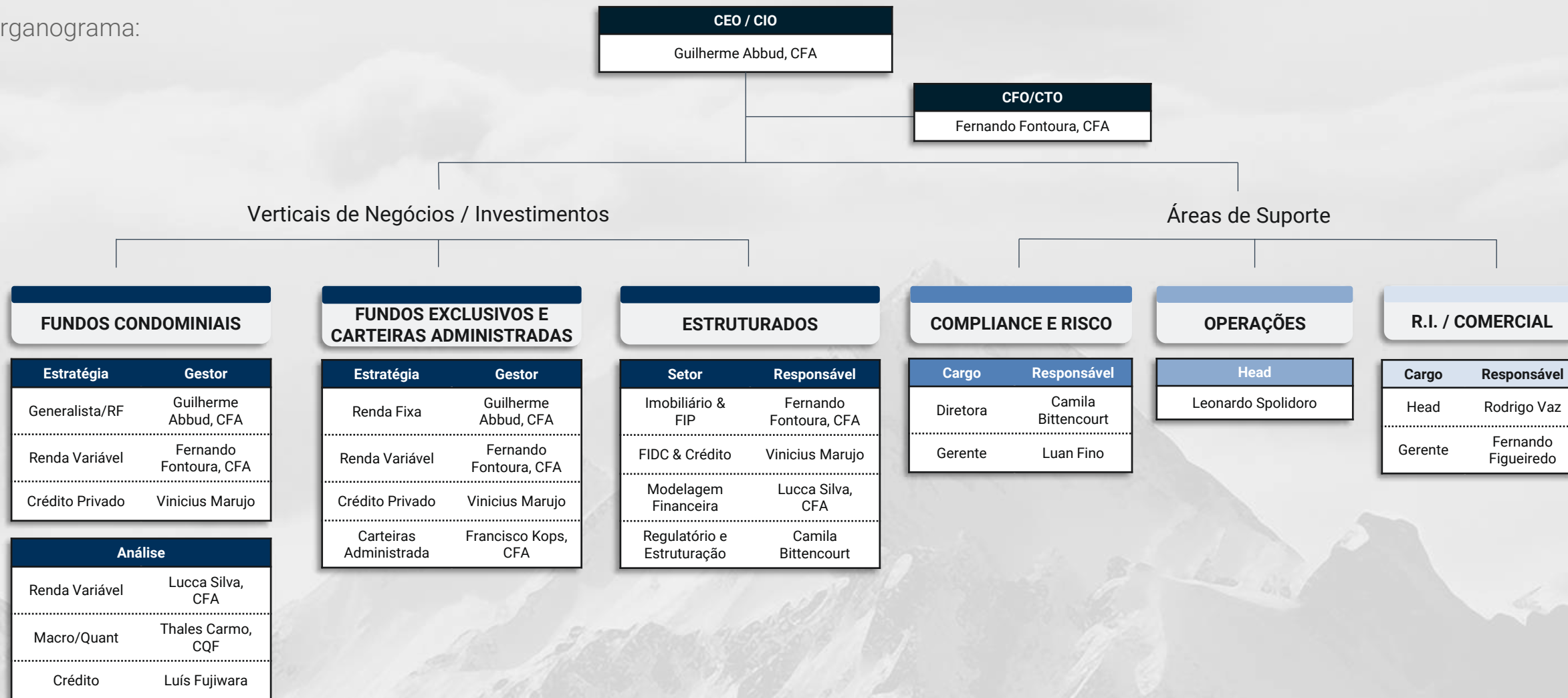
Reuniões de investimento (diária, estratégia, *market timing/awareness*, cenário econômico, ferramental analítico)

Gestores especializados em cada mercado

5 linhas de defesa e Diretora de Risco com 23 anos de experiência



Organograma:



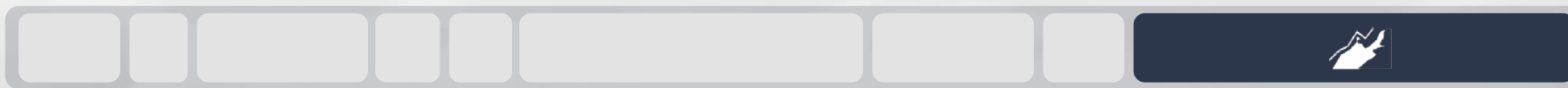
Time responsável:

<00 01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24



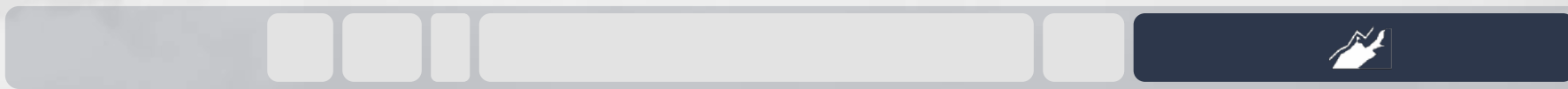
GUILHERME ABBUD, CFA, MBA

Diretor de Investimentos



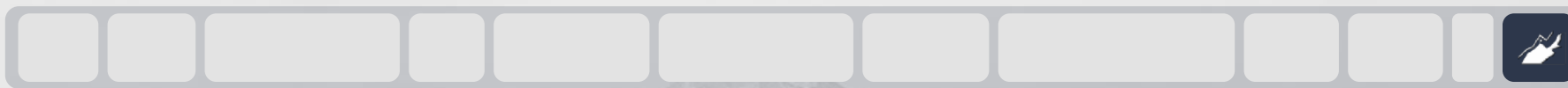
FERNANDO FONTOURA, CFA

Gestor de Imobiliário



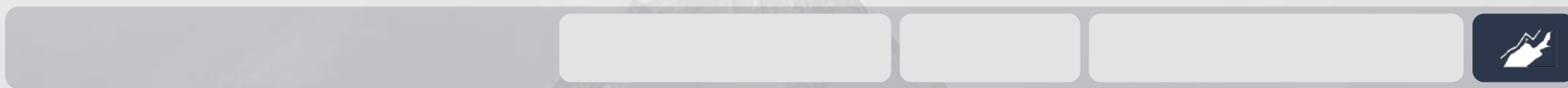
CAMILA BITTENCOURT

Diretora de Risco, Compliance e Estruturação



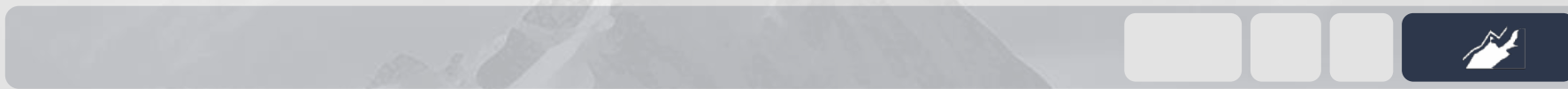
VINICIUS MARUJO

Gestor de Crédito Privado



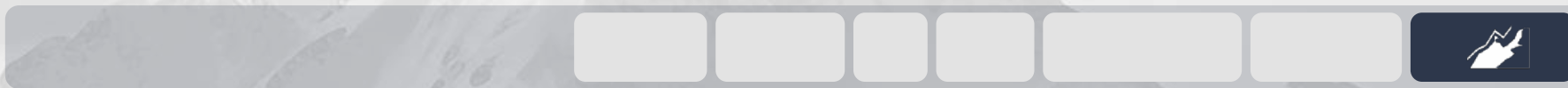
LUCCA SILVA, CFA

Analista de Investimentos



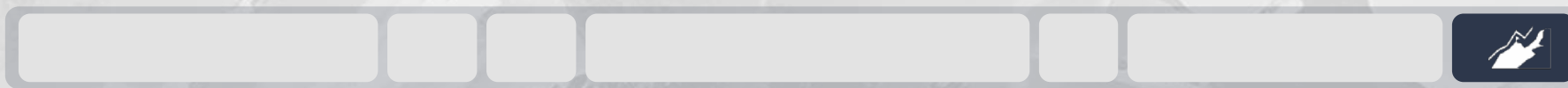
LEONARDO SPOLIDORO

Gerente de Operações



RODRIGO VAZ

Diretor de RI



Experiência somada:

+140 anos

mercado financeiro

22 anos

mercado imobiliário

~50

operações imobiliárias

+30

FIs

A Tese de Investimento

O contexto e a solução: Um fundo que financie a compra dos terrenos à vista e receba em permuta

Contexto

- ✓ **Ótimo momento operacional e financeiro da Plano & Plano:**
Sólido crescimento de receita e lucro nos últimos anos e queda na alavancagem
- ✓ **Boas perspectivas de crescimento de VGV em 2025 adiante:**
 - **Minha Casa, Minha Vida:** Expansão do programa com mais subsídios e financiamento; hoje, a Plano & Plano possui quase 30% do MCMV da cidade de São Paulo
 - **Pode Entrar e Sistema Financeiro da Habitação (SFH):** Expansão da atuação da Plano & Plano
- ✓ **Competição por terrenos mais disputados:**
Disputa por terrenos icônicos (maiores e melhores), em que o pagamento à vista é essencial ou um diferencial

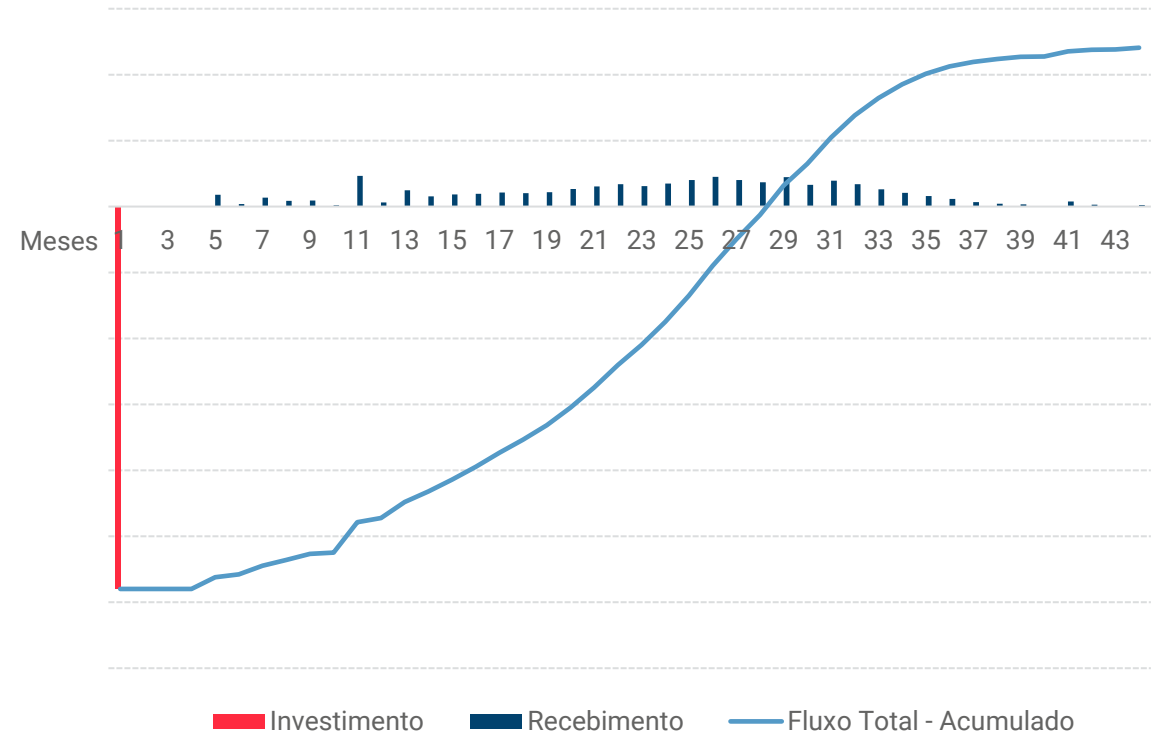
Objetivos da P&P

- Aproveitar mais do potencial atual de geração de negócios
- Continuar crescendo de maneira sustentável e minimizando riscos
- Manter um balanço leve
- Acessar capital a custos competitivos
- Aumentar a competitividade vs. concorrentes

Fonte: Persevera e Plano & Plano.

Solução: FII que pague os terrenos à vista e receba da P&P à prazo

Fluxo de Caixa Estilizado do Investimento em um Projeto



A Tese de Investimento

A estrutura jurídica: SPE para compra do terreno

Fluxograma | Aquisição dos Terrenos



1. Investidores aportam recursos e recebem Cotas do Fundo
2. Fundo adquire participação na SPE, aportando capital para compra do terreno
3. Imediatamente, Fundo revende sua participação na SPE para a Plano & Plano, com pagamento da transação emulando uma permuta financeira
4. Com o aporte, SPE compra o terreno à vista e desenvolve o projeto

Fonte: Persevera e Plano & Plano.

Características gerais dos projetos

- Estrutura:** Aporte de capital em Sociedades de Propósito Específico (SPEs) para custear parte ou a totalidade dos terrenos sobre os quais empreendimentos imobiliários serão desenvolvidos, com retorno do investimento via permuta financeira
- Tipo:** Empreendimentos residenciais verticalizado, de baixo ou médio padrão, com foco em programas de habitação popular (p. ex. Minha Casa Minha Vida e Pode Entrar)
- Localização:** Região metropolitana de São Paulo/SP
- Perfil –** Objetivo de investir em 2-3 projetos, com o seguinte perfil:
 - Valor do terreno: R\$ 45 milhões a R\$ 50 milhões
 - Valor da permuta: R\$ 70 milhões a 80 milhões
 - Participação do Fundo na compra do terreno: 75% a 100%
 - Taxa interna de retorno (TIR): IPCA + 16% a 17% a.a.
 - Valor Geral de Vendas (VGV): R\$ 1 bilhão
- Prazo de desenvolvimento:** 24 a 60 meses

A Tese de Investimento

A oportunidade: Uma tese de investimento clara, aplicada por um fundo com estrutura de subordinação para otimizar o risco vs. retorno

A Tese de Investimento do Fundo



Associação a uma das principais incorporadoras do Brasil:

Um dos históricos mais consistentes de crescimento e governança entre as incorporadoras do país, com foco estratégico claro de segmento e geografia¹



Projetos da P&P:

Foco de investimento em projetos do *pipeline* atual da P&P, com lançamento iminente e expectativa de forte demanda



Economics favoráveis:

Projetos que emulam uma permuta financeira, fora do risco de custos/margens, com proteção contra a inflação (reajuste das parcelas devidas por IPCA) e rentabilidade real próxima a 16% a.a.



Governança fortalecida:

Estrutura jurídica robusta, que replica a mesma estrutura de direitos e garantias da P&P com terrenistas: prazo-limite para recebimento total + fiança da P&P Holding



Eficiência tributária²:

Isenção tributária tanto no Fundo (para investimentos imobiliários) quanto para o cotista, sem incidência de ITBI duplo

Fonte: Persevera e Plano & Plano. Nota: (1) Na visão da gestora; e (2) A eficiência tributária mencionada neste slide pressupõe o cumprimento de todos os requisitos legais e regulatórios aplicáveis, incluindo os previstos na Lei nº 11.033/04 e na Instrução Normativa RFB nº 1.585/15. Entre tais requisitos estão: (i) o Fundo possuir no mínimo 100 cotistas; (ii) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e (iii) nenhuma pessoa física (ou grupo ligado) deter cotas que representem mais de 10% do total ou que confirmem direito a mais de 10% dos rendimentos. Não há garantia de que esses requisitos serão atendidos durante toda a vigência do Fundo. Recomenda-se a leitura cuidadosa do Prospecto da Oferta e do Regulamento do Fundo antes de qualquer decisão de investimento. AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE SLIDE REPRESENTAM ESTIMATIVAS BASEADAS EM PREMISSAS CONSIDERADAS RAZOÁVEIS NA DATA DE SUA ELABORAÇÃO. TAIS PROJEÇÕES NÃO CONSTITUEM PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. O DESEMPENHO REAL PODERÁ SER SUPERIOR OU INFERIOR AO PROJETADO, ESTANDO SUJEITO A DIVERSOS FATORES DE RISCO E INCERTEZAS DE MERCADO. RECOMENDA-SE A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DA OFERTA E DO REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A Estrutura do Fundo

Subclasses Sênior + Mezanino 85% do Patrimônio Líquido (PL) do Fundo	Subordinada 15% do PL
--	---------------------------------

A Subclasse Sênior

Retorno Predefinido Rentabilidade líquida de <u>IPCA + 9% a.a.</u> , isenta de impostos, com valorização patrimonial e distribuições mensais	Senioridade do Investimento Subordinação de 15% + Garantias para mitigação de riscos
--	---

A Subclasse Mezanino

Investimento mínimo de <u>R\$ 1.000.000,00</u> Rentabilidade líquida de <u>IPCA + 9,5% a.a.</u> , isenta de impostos, com valorização patrimonial e distribuições mensais
--

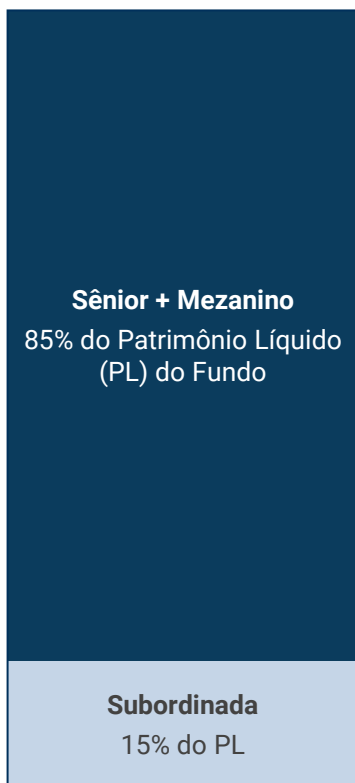
Rating Plano & Plano

S&P Global Ratings	brAA+ 29/jul/24
-------------------------------	---------------------------

A Tese de Investimento

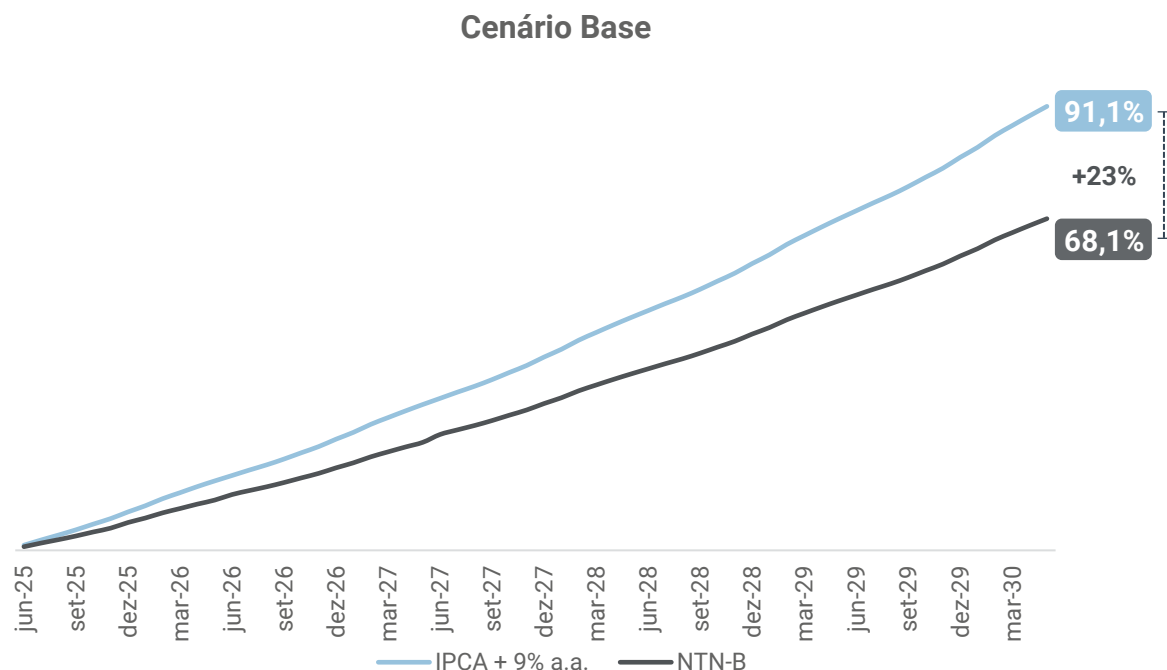
A Subclasse Sênior: Rentabilidade líquida de IPCA + 9,0% a.a., que, composta ao longo do período do fundo e com o benefício tributário, gera ganhos relevantes acima da NTN-B

A Estrutura do Fundo

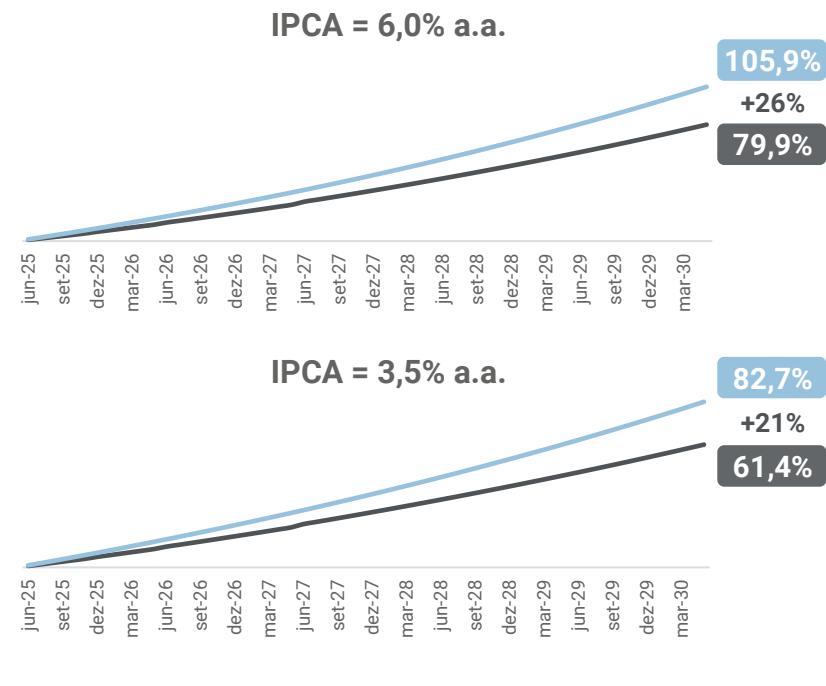


Retorno Acumulado (%) – IPCA + 9,0% a.a. vs. NTN-B Líquida¹

Comparada à NTN-B 2030, a rentabilidade de **IPCA + 9,0% a.a.** gera um retorno adicional de **+23%** ao longo de 5 anos...



...Esse diferencial é maior quanto maior for a inflação do período

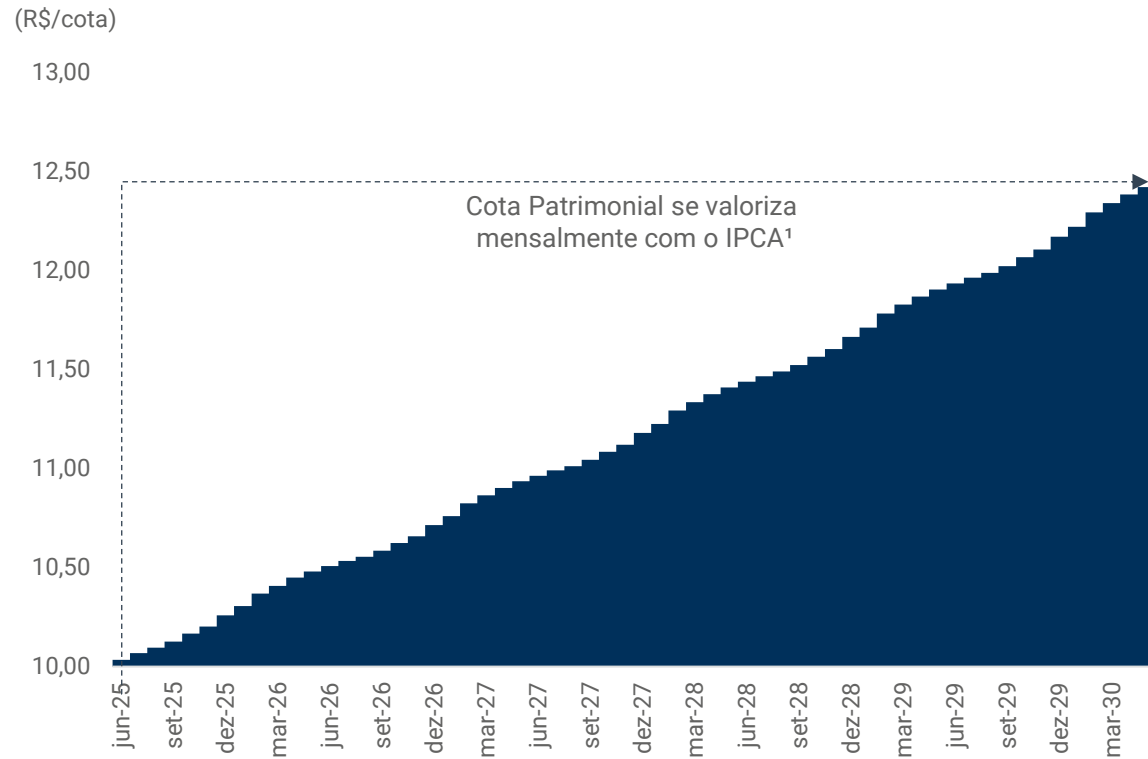


Fonte: Persevera, Anbima e Banco Central do Brasil. Nota: (1) Considera a NTN-B 2030, com juro real de 7,71% (data-base de 14/04/2025), projeção de IPCA do Sistema Expectativas de Mercado do BCB (data-base de 11/04/2025), e a tabela regressiva de imposto de renda para renda fixa. AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE SLIDE REPRESENTAM ESTIMATIVAS BASEADAS EM PREMISSAS CONSIDERADAS RAZOÁVEIS NA DATA DE SUA ELABORAÇÃO. TAIS PROJEÇÕES NÃO CONSTITUEM PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. O DESEMPENHO REAL PODERÁ SER SUPERIOR OU INFERIOR AO PROJETADO, ESTANDO SUJEITO A DIVERSOS FATORES DE RISCO E INCERTEZAS DE MERCADO. RECOMENDA-SE A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DA OFERTA E DO REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

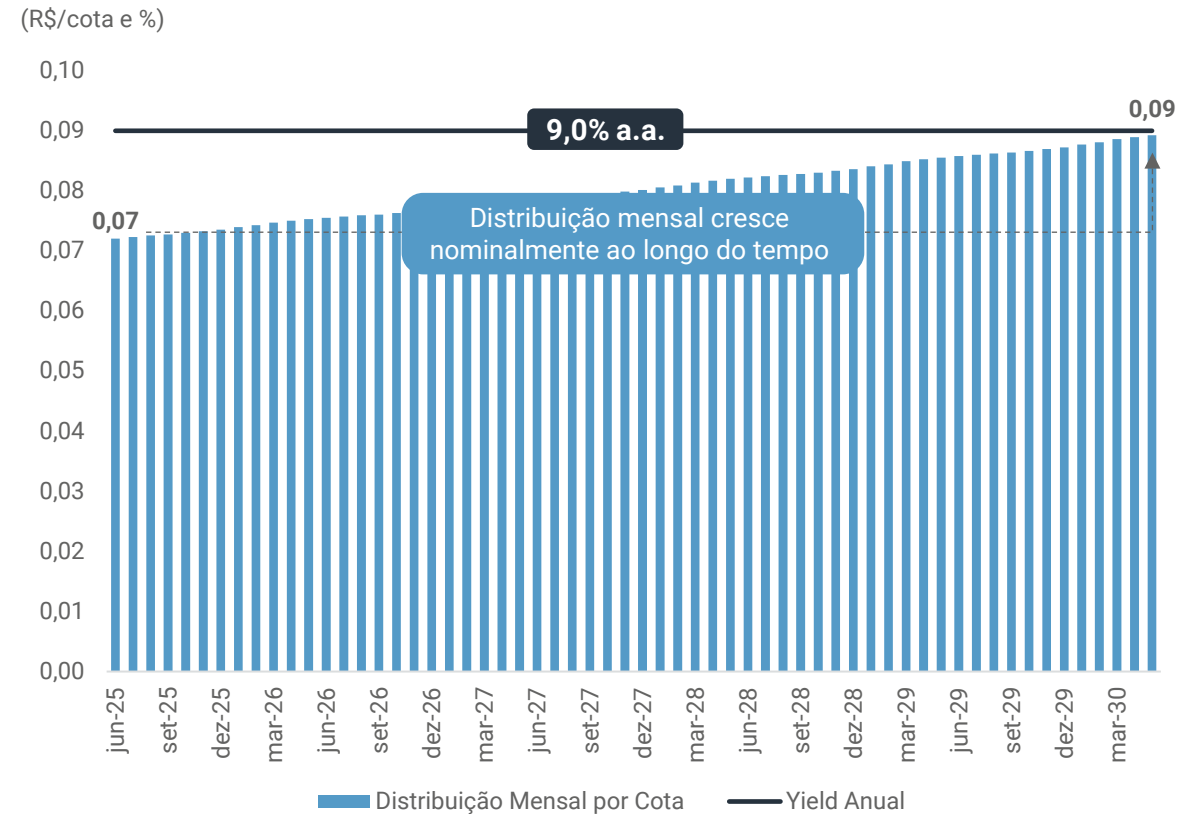
A Tese de Investimento

A Subclasse Sênior: Combinação entre valorização patrimonial e distribuições mensais

Cota Patrimonial – Sênior



Distribuições Mensais e Yield Anual

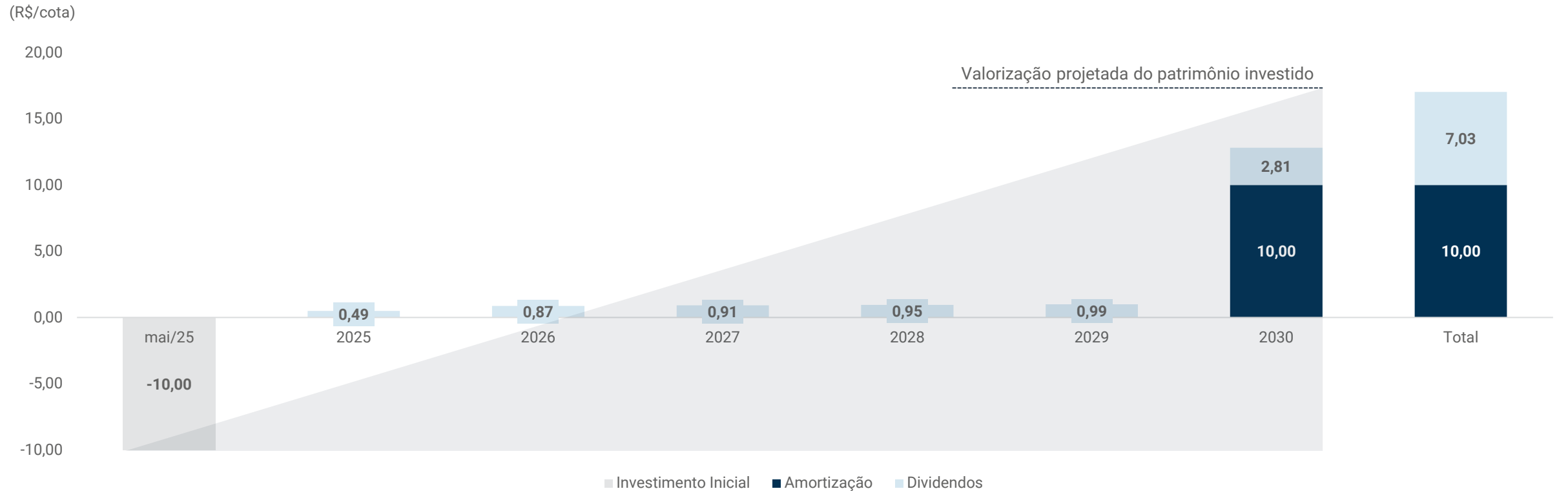


Fonte: Persevera. Nota: (1) O IPCA foi projetado com base nos dados fornecidos pelo Banco Central do Brasil (BCB) em 11/04, utilizando o [Sistema Expectativas de Mercado](#). AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE SLIDE REPRESENTAM ESTIMATIVAS BASEADAS EM PREMISSAS CONSIDERADAS RAZOÁVEIS NA DATA DE SUA ELABORAÇÃO. TAIS PROJEÇÕES NÃO CONSTITUEM PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. O DESEMPENHO REAL PODERÁ SER SUPERIOR OU INFERIOR AO PROJETADO, ESTANDO SUJEITO A DIVERSOS FATORES DE RISCO E INCERTEZAS DE MERCADO. RECOMENDA-SE A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DA OFERTA E DO REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A Tese de Investimento

Estudo de Viabilidade: Simulação de investimento em uma Cota Sênior no cenário base

Distribuição Anual (Dividendos + Amortizações) da Cota Sênior no Cenário Base



AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE SLIDE REPRESENTAM ESTIMATIVAS BASEADAS EM PREMISSAS CONSIDERADAS RAZOÁVEIS NA DATA DE SUA ELABORAÇÃO. TAIS PROJEÇÕES NÃO CONSTITUEM PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. O DESEMPENHO REAL PODERÁ SER SUPERIOR OU INFERIOR AO PROJETADO, ESTANDO SUJEITO A DIVERSOS FATORES DE RISCO E INCERTEZAS DE MERCADO. RECOMENDA-SE A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DA OFERTA E DO REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Fonte: Persevera.

A Tese de Investimento

Estudo de Viabilidade: Projeções financeiras do Fundo e distribuição da Cota Subordinada no cenário base

Projeções Financeiras do Fundo e Distribuição Anual da Cota Subordinada no Cenário Base

(R\$/cota)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Receita Total	4,44	1,67	0,71	0,87	1,01	0,56	9,25
Lucro na Revenda de Participação nas SPEs	3,96	0,90	-	-	-	-	4,86
Correção dos Valores a Receber	0,26	0,51	0,53	0,39	0,22	0,07	1,98
Receita Financeira	0,22	0,26	0,17	0,48	0,80	0,49	2,41
Custos da Estrutura	(1,10)	(0,22)	(0,03)	(0,11)	(0,19)	(0,08)	(1,73)
Oferta	(0,46)	-	-	-	-	-	(0,46)
Taxas de Administração + Gestão + Performance	(0,62)	(0,20)	(0,01)	(0,09)	(0,17)	(0,07)	(1,16)
Outras Despesas	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,01)	(0,11)
Resultado Contábil	3,34	1,45	0,68	0,76	0,82	0,48	7,52
Resultado Caixa	(0,37)	0,26	1,19	2,08	1,98	2,38	7,52
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TIR
Distribuição - Cota Sênior	0,49	0,87	0,91	0,95	0,99	12,81	IPCA + 9%
Distribuição - Cota Subordinada	-	-	2,39	7,76	6,92	3,23	IPCA + 17%

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE SLIDE REPRESENTAM ESTIMATIVAS BASEADAS EM PREMISSAS CONSIDERADAS RAZOÁVEIS NA DATA DE SUA ELABORAÇÃO. TAIS PROJEÇÕES NÃO CONSTITUEM PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. O DESEMPENHO REAL PODERÁ SER SUPERIOR OU INFERIOR AO PROJETADO, ESTANDO SUJEITO A DIVERSOS FATORES DE RISCO E INCERTEZAS DE MERCADO. RECOMENDA-SE A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DA OFERTA E DO REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Fonte: Persevera.

A Tese de Investimento

Atribuições de cada parte: Plano & Plano e Persevera



- Originação de oportunidades e negociação com os terrenistas
- Estudos de viabilidade, diligências e ambiental, aprovações internas
 - Apresentação de projetos à Persevera
- Assinatura dos contratos de (opção de) compra com os terrenistas
 - Aprovação de projetos na Prefeitura
- Lançamento dos projetos, vendas e repasse à Caixa
- Execução das obras
- Envio periódico de informações sobre os projetos

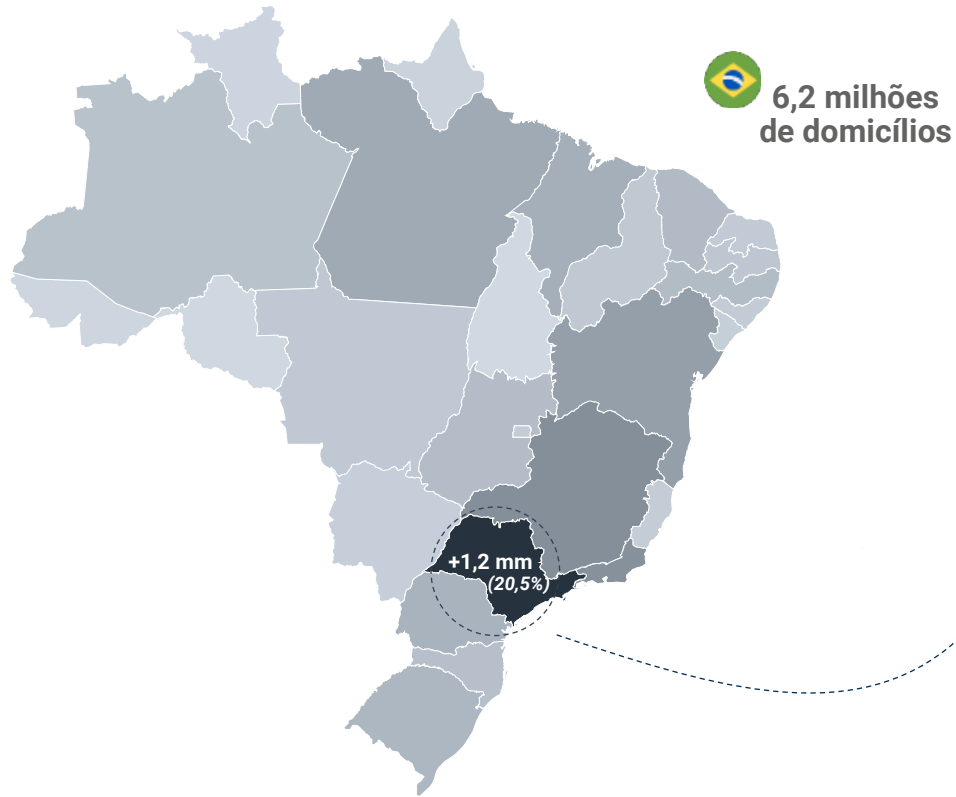


- Diligência dos projetos apresentados – análise qualitativa e modelagem financeira
- Revisão e aprovação da diligência jurídica feita pelos advogados
- Aprovação / reprovação do projeto apresentado
- Investimento nos projetos aprovados – compra e revenda da participação na SPE
- Monitoramento da evolução dos projetos (vis-à-vis projeções)
 - Se necessário, entendimento dos detratores de desempenho e adoção de medidas
- Gestão do caixa do fundo:
 - Entradas (rendimentos financeiros, retorno dos projetos) vs. saídas (investimentos e dividendos/reduções de capital)
- Interação com o administrador fiduciário:
 - Envio de informes, distribuições mensais, marcação do valor dos ativos, etc.
- Confecção e envio dos relatórios mensais aos cotistas
- Antecipação / prorrogação do fundo, se aplicável

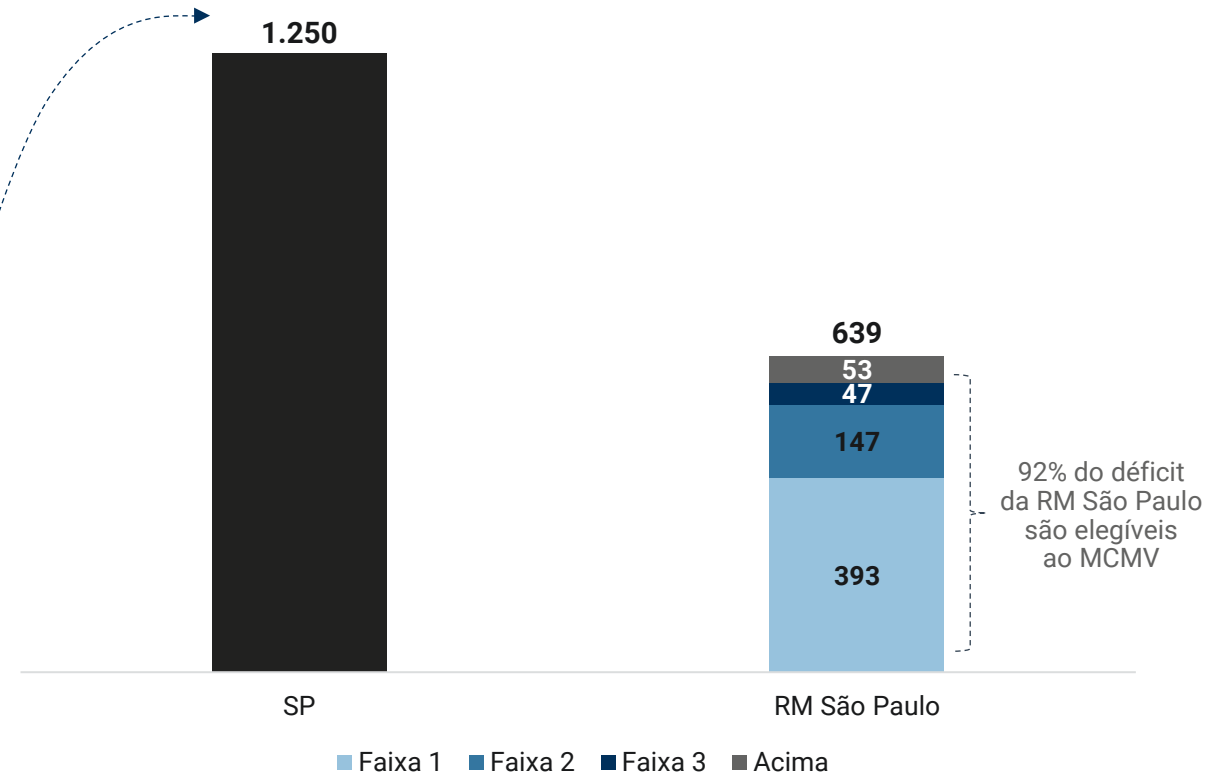
O Déficit Habitacional

Ampla demanda: O déficit habitacional no Brasil ultrapassa 6 milhões de domicílios; desses, 20% estão localizados no Estado de SP e mais de 10% na Região Metropolitana (RM) de São Paulo, sendo a maior parte elegível ao Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)

Déficit Habitacional no Brasil (em # de Domicílios)



Déficit Habitacional (mil unidades) em São Paulo por Faixa de Renda

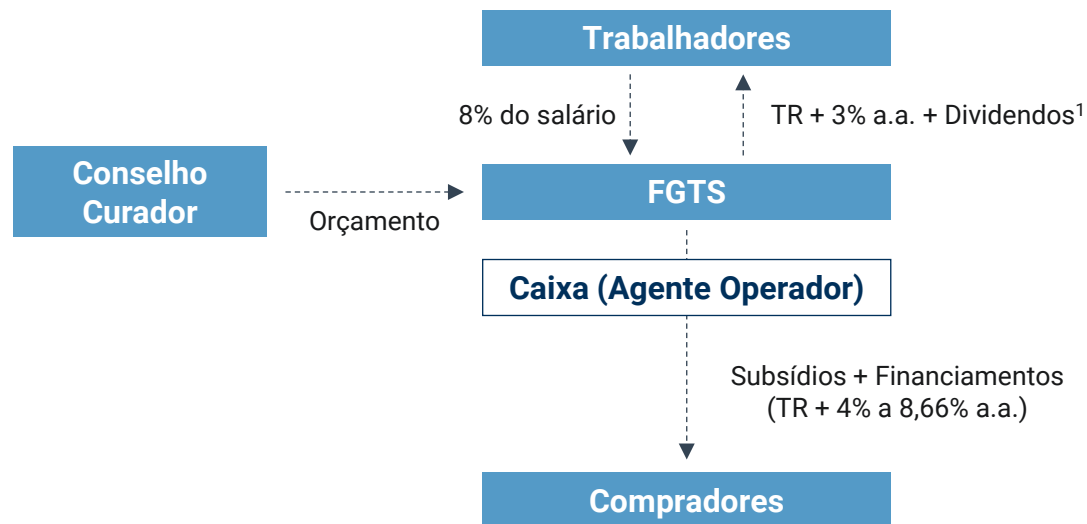


Fonte: Fundação João Pinheiro.

Minha Casa, Minha Vida (MCMV)

Condições favoráveis aos compradores: A fonte de financiamento do MCMV é o FGTS, com subsídios e juros abaixo dos patamares de mercado; nos últimos 2 anos, o orçamento do fundo quase duplicou, possibilitando um forte crescimento do programa

Fluxo do Programa



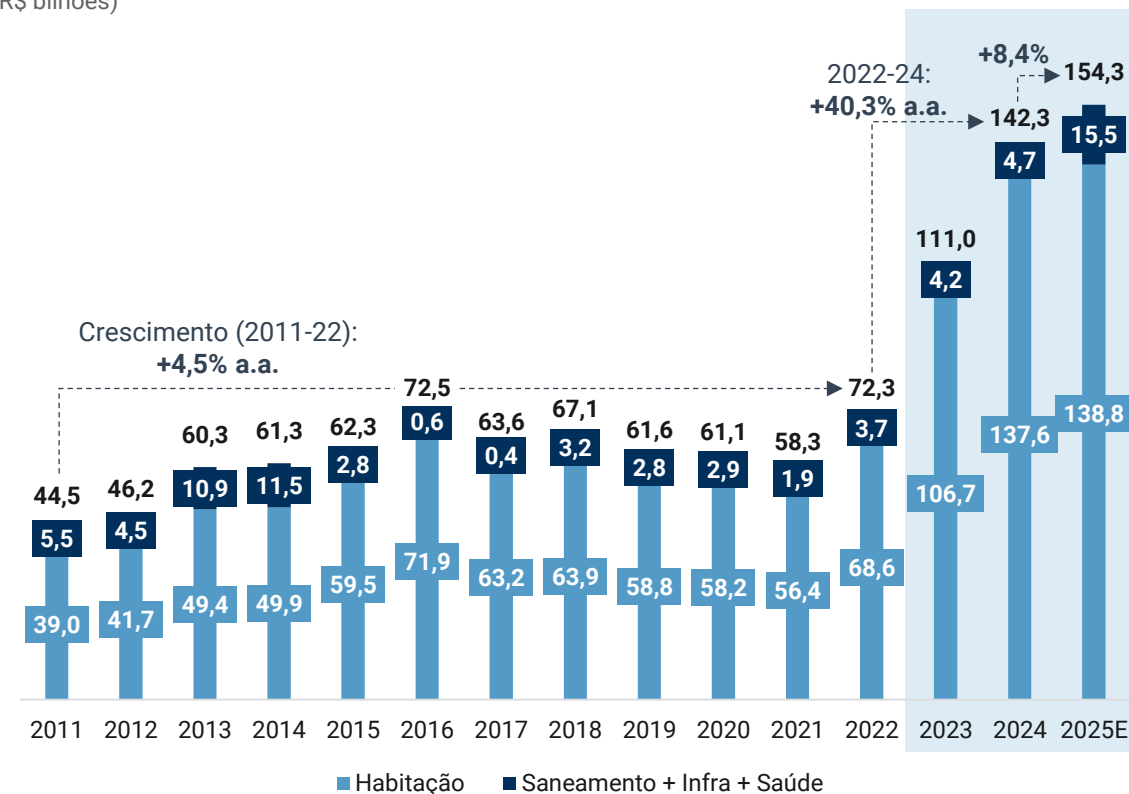
Juros dos Financiamentos do MCMV

Faixa de Renda	Taxa de Juros (TR + X a.a.)
Faixa 1	4,00% a 5,00%
Faixa 2	4,75% a 7,00%
Faixa 3	7,66% a 8,66%

Fonte: FGTS e Governo Federal. Nota: (1) Remuneração anual não pode ser inferior ao IPCA.

Orçamento Executado - FGTS

(R\$ bilhões)



Minha Casa, Minha Vida (MCMV)

Expansão do programa: Além dessa ampliação de orçamento, o MCMV passou por mudanças recentes que baratearam as condições de compra e aumentaram sua abrangência, impulsionando ainda mais sua demanda

Mudanças Recentes (2022-25):

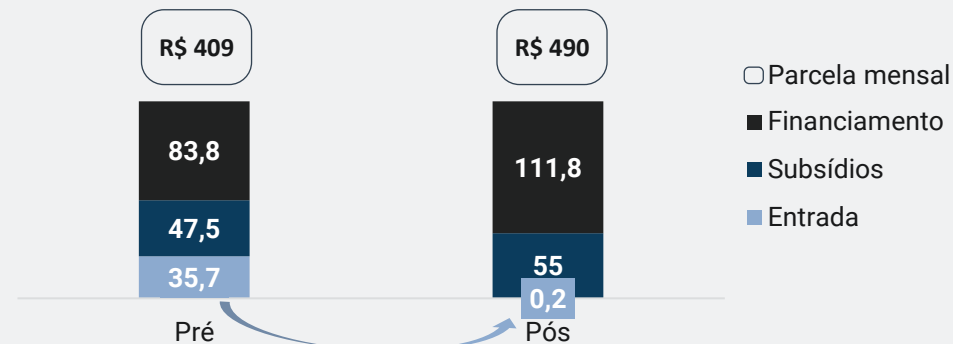
- Criação da faixa 4 para imóveis até R\$ 500 mil e renda mensal até R\$ 12 mil
- Aumento da renda máxima em 7-8% para todas as faixas
- Aumento do preço máximo em +30% (faixa 3) para R\$ 350 mil
- Aumento do subsídio máximo em +15% (faixas 1 e 2) para até R\$ 55 mil
- Redução de 0,25 p.p. nas taxas (faixa 1) para TR + 4 a 4,25%
- Aumento do prazo de financiamento em 5 anos para até 35 anos
- Possibilidade de uso do FGTS (8% do salário) na capacidade de pagamento

+14-27% de capacidade de pagamento

Fonte: Governo Federal, FGTS, UBS, BTG e Credit Suisse.

Simulações de Capacidade de Pagamento

1. Imóvel de R\$ 167 mil, renda mensal de R\$ 1.650 no Nordeste



2. Imóvel de R\$ 350 mil

Pré (SBPE)		Pós (MCMV)	
Preço	R\$ 350k	Preço	R\$ 350k
Taxa anual	TR + 10%	Taxa anual	7.66%
LTV	75%	LTV	75%
Duração	30 anos	Duração	30 anos
Parcela mensal	R\$ 2.540	Parcela mensal	R\$ 1.864
Comprometimento máximo	30%	Comprometimento máximo	30%
Renda mínima necessária	R\$ 8.465	Renda mínima necessária	R\$ 6.214

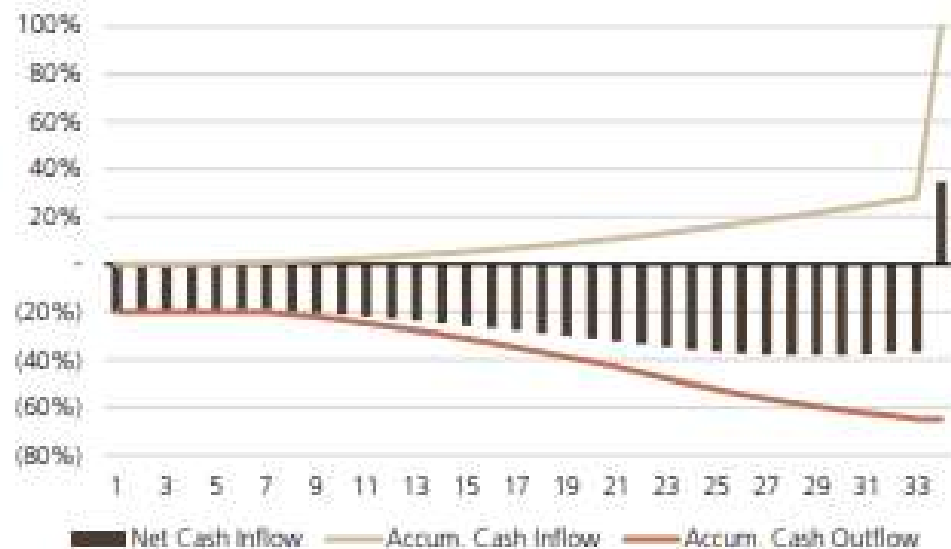
-26,6%

Minha Casa, Minha Vida (MCMV)

Condições favoráveis às incorporadoras: Por fim, outra característica positiva do programa é o perfil de geração de caixa das incorporadoras, que recebem os repasses à medida que progridem nas obras e vendas – mais favorável do que o modelo de financiamento do SFH

Fluxo de Caixa Estilizado

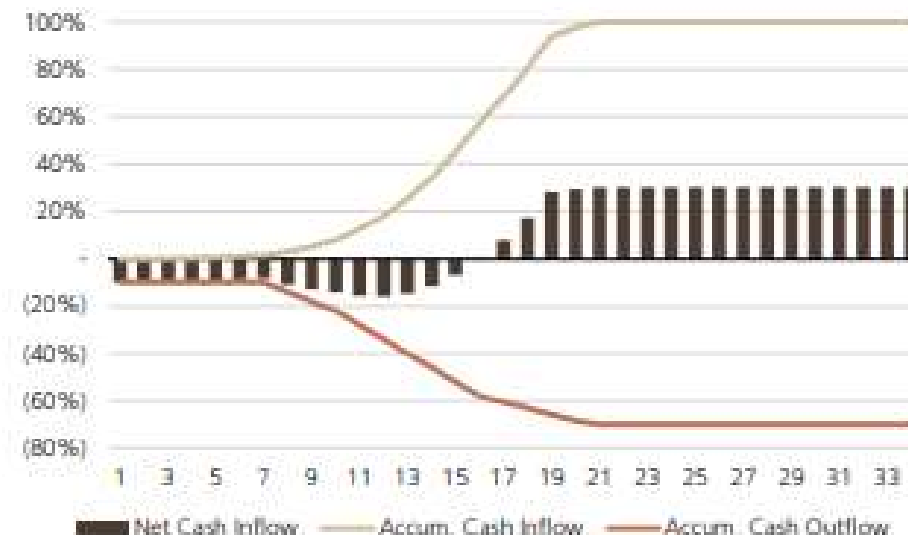
SFH – Médio e Alto Padrão



Entrada: ~30%, parcelada durante o prazo da obra (~3 anos)

Repasso: No final da obra, com o financiamento pelo banco

MINHA CASA MINHA VIDA – Baixa renda



Entrada: ~20%, parcial/totalmente subsidiada pelo FGTS

Repasso: À medida que as vendas e as obras progridem (liberação progressiva pela Caixa no crédito associativo)



PERSEVERA
ASSET MANAGEMENT



PERSEVERA
ASSET MANAGEMENT
GESTÃO ESTRATÉGICA DE PRODUTOS DE ACUMULAÇÃO

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO
**PERSEVERA PLANO & PLANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ADMINISTRADORA

BANCO DAYCOVAL S.A.

GESTORA

PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.