

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SENIOR) RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.373.688/0001-87

("Fundo" e "Classe")

administrado pela



ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ sob o nº 16.695.922/0001-09

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 19º andar (parte), conjunto 194, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, São Paulo - SP

("Administrador")

gerido pela



BLUE3 ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 55.649.229/0001-43

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, conjunto 111, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, São Paulo - SP

("Gestor")



Oferta pública primária de distribuição da 1ª (primeira) emissão ("Primeira Emissão") de, inicialmente, até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) de cotas nominativas e escriturais, da classe única, em série única ("Cotas"), com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Preço de Emissão"), conforme aprovado na Deliberação de Constituição (conforme abaixo definida).

A contratação do Distribuidor Líder (conforme abaixo definido) não configura conflito de interesses, por se tratar da primeira distribuição de Cotas do Fundo. Dessa forma, o preço de subscrição e integralização será correspondente ao Preço de Emissão, perfazendo o valor total de, inicialmente, até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), a ser realizada nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2023, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

A Primeira Emissão, a Oferta e o Preço de Emissão foram deliberados e aprovados por meio da "Deliberação de Constituição do Fundo de Investimentos Imobiliários de Permuta Financeira Lote5 (Senior) Responsabilidade Limitada", datado de 11 de abril de 2025 ("Deliberação de Constituição").

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente, até

R\$ 160.000.000,00

(cento e sessenta milhões de reais) *

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: B3LT11
Tipo ANBIMA: FII Multiestratégia Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria

*podendo o Valor Total da Emissão ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

A Oferta será realizada sob a coordenação da ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, na qualidade de Administrador e de instituição intermediária líder da Oferta ("Distribuidor Líder").

As Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação pelo Distribuidor Líder e outras instituições financeiras intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), contratadas pelo Distribuidor Líder para participarem do esforço de colocação das Cotas junto aos Investidores ("Instituições Participantes").

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que subscrito, no mínimo, R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), correspondente a 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas (respectivamente, "Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial").

As Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio da ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., já qualificada, na qualidade de escriturador ("Instituição Escrituradora") e/ou no Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3. S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. Para maiores informações acerca das restrições de negociação das Cotas, vide o Fator de Risco "Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário" deste Prospecto.

A colocação de Cotas objeto da Oferta ocorrerá de acordo com as regras definidas entre o Distribuidor Líder e o Administrador.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 23 DE ABRIL DE 2025, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO. A OFERTA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/101, EM 23 DE ABRIL DE 2025.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 7 A 30.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA AO VALOR DAS COTAS SUBSCRITAS, NOS TERMOS DA LEI 8.668, OBSERVADO O FATOR DE RISCO "RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL" CONSTANTE DESTES PROSPECTOS.

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

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

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA" DESTES PROSPECTOS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A PRIMEIRA EMISSÃO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, AO DISTRIBUIDOR LÍDER, À B3 E/OU À CVM.

DISTRIBUIDOR LÍDER E ADMINISTRADOR

GESTOR

ASSESSOR LEGAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve Descrição da Oferta.....	1
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	1
2.3. Identificação do Público-alvo	1
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	1
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e taxa de distribuição primária	1
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da Oferta	2
2.7. Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	2
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	4
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	4
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	5
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	6
4. FATORES DE RISCO	7
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	7
5. CRONOGRAMA.....	31
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:	31
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	35
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.....	35
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	35
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).....	35
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	35
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	36
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	36
7.2. Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	36
7.3. Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta.....	36
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	39
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	39
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	41
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	42
8.4. Regime de Distribuição.....	42
8.5. Procedimento de Alocação	44
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	44
8.7. Formador de Mercado	45
8.8. Contrato de estabilização	45
8.9. Requisitos e Exigências Mínimas	45
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	46
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	46
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSE.....	47
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	47

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	48
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	48
11.2. Demonstrativos do custo da distribuição, discriminando:	50
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	52
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	52
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	53
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso	53
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	53
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	54
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	54
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	54
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	55
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.....	55
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	55
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	55
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES	57
 ANEXOS	
<hr/>	
ANEXO I	DELIBERAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO E REGULAMENTO VIGENTE E ATO DA ADMINISTRADORA QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA
	65
ANEXO II	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DECLARAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR ATUALIZADO
	105
ANEXO III	DECLARAÇÃO DO GESTOR
	109
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DO DISTRIBUIDOR LÍDER
	113
ANEXO V	ESTUDO DE VIABILIDADE
	117
ANEXO VI	INFORME ANUAL DO FUNDO
	178

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve Descrição da Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, conduzida pelo Distribuidor Líder, na qualidade de instituição intermediária da Oferta, sob o rito de registro automático da Oferta, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 175, na Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observados, ainda, os termos e condições do regulamento do Fundo e no seu Anexo I referente à Classe, aprovados em 11 de abril de 2025 por meio do “*Instrumento de Constituição do Fundo de Investimentos Imobiliários de Permuta Financeira Lote5 (Senior) Responsabilidade Limitada*”, pela Administradora e pela Gestora (“**Regulamento**”) e desde que cumpridas as Condições Suspensivas estabelecidas no Contrato de Distribuição. A Primeira Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão e Integralização foram aprovados pelo Administrador por meio da realização da Deliberação de Constituição.

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

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas do Fundo (“**Cotistas**”). O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Os Cotistas detentores de Cotas do Fundo gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros, nos termos do Regulamento. Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

A Primeira Emissão será realizada em série única, não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de Cotistas da Classe. As Cotas da Primeira Emissão serão integralizadas conforme Chamada de Capital (conforme abaixo definida) realizada pelo Administrador, mediante orientação do Gestor, na forma prevista nos compromissos de investimento firmados pelos investidores (“**Compromissos de Investimento**”).

2.3. Identificação do Público-alvo

A Oferta será destinada ao público investidor qualificado, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores**”, respectivamente).

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“**Resolução CVM 11**”).

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas foram admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio da INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA e/ou o DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Distribuidor Líder. O Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e taxa de distribuição primária

O preço unitário de colocação das Cotas é equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, conforme aprovado na Deliberação de Constituição (“**Preço de Emissão**”), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não será cobrada taxa de distribuição primária na presente Oferta. A contratação do Distribuidor Líder não configura conflito de interesses, tendo em vista tratar-se da primeira emissão de Cotas da Classe, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da Oferta

O valor total da Primeira Emissão será de, inicialmente, até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Distribuição Parcial

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que subscrito, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta. A manutenção da Oferta, portanto, está condicionada à subscrição do Montante Mínimo da Oferta.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição (conforme definido abaixo) ou ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja subscrição: **(i)** do Valor Total da Emissão; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão. Caso a aceitação esteja condicionada ao item “(ii)” acima, o Investidor deverá indicar se 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.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja subscrição da integralidade do Valor Total da Emissão ou de quantidade mínima de Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatada e, conseqüentemente, a mesma será cancelada automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização dos recursos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva data de integralização dos recursos. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Distribuidor Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da respectiva data de integralização dos recursos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Caso, após a conclusão da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO NA FORMA INICIALMENTE PLANEJADA. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS-ALVO DA OFERTA EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTA PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA”.

Lote Adicional e Lote Suplementar

Não haverá a possibilidade de lote adicional e de lote suplementar na presente Oferta.

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

Serão emitidas, inicialmente, até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas, equivalentes a, inicialmente, até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, sendo que a quantidade de Cotas poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante Mínimo equivale a 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas da Primeira Emissão.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Observada a política de investimentos do Fundo, estabelecida no Regulamento e reproduzida na seção 15 deste Prospecto, os recursos líquidos provenientes da Primeira Emissão e da Oferta serão destinados para aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse sênior da classe única de um fundo de investimento imobiliário, ora em fase de constituição, que tem por objetivo a aplicação de recursos, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela **Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.**, inscrita no CNPJ n.º 17.118.230/0001-52 (“**Classe Investida**” e “**Lote 5**”, respectivamente), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em (i) certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”); (ii) letras hipotecárias (“**LH**”); (iii) letras de crédito Imobiliário (“**LCI**”); (iv) letras imobiliárias garantidas (“**LIG**”); (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM n.º 84, de 31 de março de 2022 (“**Certificados de Construção**”); (vi) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175 (“**Ativos Financeiros**”) (em conjunto, “**Ativos-Alvo**”).

Observado o disposto no Regulamento, as disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, serão aplicadas em (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou referenciado à Taxa DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha; (ii) instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha; ou (iii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis, todos os ativos listados acima com classificação de baixo risco e liquidez diária (“**Aplicações Financeiras**”). O Fundo não irá contratar operações com derivativos, inclusive para fins de proteção patrimonial.

Os recursos a serem captados por meio da Oferta, observado o estabelecido neste Prospecto, os objetivos e a política de investimento do Fundo, previstos no Regulamento, serão destinados à aplicação pelo Fundo, **de forma ativa e discricionária pelo Gestor**, em Ativos-Alvo.

3.1.1. Política de Investimento da Classe Investida

O Gestor, na data deste Prospecto, está em processo de originação, seleção, análise e negociação, conforme o caso, para a potencial aquisição de ativos em conformidade com a política de investimento da Classe Investida. As principais características dos ativos são detalhadas abaixo, sem prejuízo de serem selecionados outros ativos elegíveis para a aquisição pela Classe Investida.

A Classe Investida tem por objetivo a obtenção de renda e proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela **Lote 5**, por meio da aquisição de quaisquer dos títulos, valores mobiliários e outros ativos previstos no artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“**Política de Investimento da Classe Investida**”).

As informações divulgadas acima são todas as informações que a Classe pode fornecer ao mercado até a presente data, tendo em vista que determinados aspectos comerciais envolvidos na negociação são sigilosos, de modo que, caso divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor da Classe.

Não é possível assegurar que as tratativas negociais com os ativos envolvidos na Política de Investimento da Classe Investida sejam efetivadas, tendo em vista que a concretização do negócio em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações dos termos e condições dos documentos relacionadas a atuação da Lote 5; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria de dos ativos relacionados à Política de Investimento da Classe Investida (se aplicável), ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que o potencial negócio ainda não pode ser considerado como ativo pré-determinado para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, sendo possível, desta forma, o investimento em outros ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima.

CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, O GESTOR ESTÁ CONDUZINDO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS CONTRATADOS PARA ESTE FIM, A AUDITORIA RELACIONADA À LOTE 5 E OS RESPECTIVOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUE SERÃO DESENVOLVIDOS PELA LOTE 5, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA

SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A EFETIVAÇÃO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE INVESTIDA, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO.

CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE INVESTIDA ESTÃO EM ANDAMENTO E POSSUEM CONFIDENCIALIDADE, AS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS ACIMA RELATIVAS À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE INVESTIDA CORRESPONDEM A TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O ADMINISTRADOR E/OU O GESTOR POSSUEM NESTA DATA E QUE PODEM SER DIVULGADAS PUBLICAMENTE, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO DE TAL POLÍTICA DE INVESTIMENTO QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR AS NEGOCIAÇÕES EM DESFAVOR DA CLASSE INVESTIDA, SENDO CERTO QUE, AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS, BEM COMO MAIORES DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE INVESTIDA SERÃO DIVULGADOS OPORTUNAMENTE, POR MEIO DE FATO RELEVANTE A SER DIVULGADO PELO FUNDO.

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados na política de investimento acima será feita de acordo com o melhor entendimento do Gestor, tendo em vista os melhores interesses da Classe Investida e a conclusão de processo de *due diligence*, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos listados.

O FUNDO NÃO POSSUI RENTABILIDADE-ALVO, DE FORMA QUE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO NÃO BUSCA UM OBJETIVO DE RETORNO DETERMINADO. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR E/OU PELO DISTRIBUIDOR LÍDER DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANÇEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO DISTRIBUIDOR LÍDER OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

Após a Oferta, caso a Classe venha a adquirir ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador, pelo Gestor, ou pessoas a eles ligadas, ou por veículos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador e pelo Gestor, bem como aquisição pela Classe de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos ou administrados pelo Gestor ou pelo Administrador, tendo em vista que tais aquisições configuram situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável (“**Ativos Conflitados**”), sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Ainda, os Ativos Conflitados serão adquiridos em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição de qualquer outro ativo pela Classe.

A potencial aquisição de Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas, reunidos em assembleia geral de Cotistas, após o encerramento da Oferta, observado o quórum previsto no Regulamento e nos termos do inciso IV, artigo 32, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, ocasião em que os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de potenciais Ativos Conflitados.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” CONSTANTE NA SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO.

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

Caso não seja captado o Valor Total da Emissão, mas tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos provenientes da Oferta, após as deduções indicadas acima, poderão ser destinados a uma ou mais das operações pretendidas pelo Gestor para investimento em Ativos-Alvo, a critério do Gestor, sujeito, ainda, à conclusão dos processos de auditoria e negociação dos Ativos-Alvo.

Caso haja eventuais recursos líquidos remanescentes da Oferta, após a aquisição de Ativos-Alvo, eles também poderão ser aplicados, inicialmente, em Aplicações Financeiras, observada a política de investimento do Fundo, sendo certo que, nesta data, o Fundo não possui ativos pré-determinados a serem adquiridos no âmbito da Oferta.

4. FATORES DE RISCO

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

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto, no Regulamento e no Informe Anual do Fundo, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas ao objetivo do Fundo, à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão sujeitos, por sua natureza, inclusive, mas não se limitando, a riscos do setor, riscos decorrentes de variações de mercado, riscos inerentes a outros ativos integrantes da carteira de investimentos, entre outros.

O Administrador e o Gestor não poderão, em qualquer hipótese, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos da carteira ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

Mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas, inclusive a possibilidade de patrimônio líquido negativo do Fundo.

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

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

Fatores de Risco Relacionados à Oferta e ao Fundo

Risco Tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“**Lei nº 9.779/99**”) estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da 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 pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com

relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não realização de investimentos

Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista e não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo, conforme indicados na seção “3. *Destinação de Recursos*” deste Prospecto, estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo em não realização destes investimentos. Tais cenários podem acarretar menor rentabilidade para o Fundo e seus Cotistas, bem como desenquadramento da carteira de investimentos do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado, o que poderá prejudicar seus rendimentos.

Adicionalmente, determinados Ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, o que poderá afetar seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas.

Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter Ativos com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Valor de Mercado das Cotas

As cotas de emissão do Fundo são admitidas à negociação em bolsa de valores administrada pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos que são alheios ao controle do Administrador ou do Gestor. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, o que poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e a Instituição Escriuradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de inadimplemento às Chamadas de Capital

Os Investidores que venham a adquirir Cotas da Primeira Emissão realizarão as respectivas integralizações de acordo com as Chamadas de Capital que serão realizadas pelo Administrador. Caso um ou mais Investidores venham a inadimplir com suas respectivas obrigações de integralização de Cotas da Primeira Emissão, o Administrador poderá perder oportunidades de aquisições ou, ainda, inadimplir obrigações de pagamento a prazo por tais aquisições, o que poderá resultar em prejuízos financeiros ao Fundo e aos Cotistas. O Administrador não é responsável pela solvência dos Investidores, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos do Uso de Derivativos

As Aplicações Financeiras a serem adquiridas pelo Fundo podem ser contratadas a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas 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, do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do patrimônio líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

«txt_50_riscosdescricao3»

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Distribuidor Líder. O Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados

Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis comerciais. No processo da aquisição dos Ativos-Alvo, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos-Alvo, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Ainda, é possível que determinados riscos ou passivos não tenham sido identificados ou contingenciados pelo Administrador e pelo Gestor. 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-Alvo poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relacionados ao Investimento em Valores Mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo da exploração dos Ativos em que o Fundo venha a investir.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos do Prazo de Vencimento das Aplicações Financeiras

As Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo são preponderantemente aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, as Aplicações Financeiras que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado das Aplicações Financeiras, visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses das Aplicações Financeiras não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração do Fundo as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, independentemente de outros fatores, o que pode impactar negativamente a negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento e, conseqüentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas operações para com o Fundo. Ocorrendo tais hipóteses, o patrimônio líquido poderá ser afetado negativamente e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas.

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores, bem como pode resultar na necessidade de o cotista ter que aportar recursos para arcar com os compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar tais pagamentos seja frustrada acarretando inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Adicionalmente, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. O Administrador e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, as Aplicações Financeiras do Fundo estão sujeitas ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas e poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Inerente à Titularidade de Imóveis

O Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar acerca de aportes de recursos adicionais ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral de referidos aportes e da assunção pelos

Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador e o Gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não proposição (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LGI

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, LH e LCI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LGI para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LGI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LGI, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Emissão

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Montante Mínimo. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor de imóveis que integram e venham a integrar o patrimônio do Fundo

O valor de imóveis que integram e venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser afetados o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos às Receitas Projetadas e às Despesas Mais Relevantes

O Fundo pode investir em imóveis de forma direta ou indireta, por meio das cotas de fundos de investimento por ele adquiridas. É frequente que a documentação dos fundos investidos apresente laudos de avaliação e estudos de viabilidade econômico-financeira em relação aos imóveis nos quais invistam. Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas nos estudos de viabilidade econômico-financeira que integram os laudos de avaliações desses Imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são:

Quanto à receita de locação dos Imóveis. As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo empreendedor (ou pelo Fundo) e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários no que se refere ao efetivo cumprimento das obrigações dos locatários nos termos do contrato de locação. O não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita pelo Fundo. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído aos Cotistas no período seria reduzido.

Quanto às alterações no valor do aluguel originalmente acordado. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados, para 10 (dez) anos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de realização de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados.

Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, *“nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”*. Com isso, mesmo que, findo o prazo da locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período.

Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação após 3 (três) anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Aquisição dos Ativos Imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição, de forma indireta, por meio do investimento da Classe em cotas da subclasse sênior da Classe Investida (nos termos da seção 3 deste Prospecto), de bem imóvel e seu registro em nome da Classe Investida, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem à Classe Investida. Adicionalmente, a Classe Investida poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o Classe Investida patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de a Classe Investida, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para a Classe Investida, bem como na obtenção pela Classe Investida dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe Investida, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas da Classe Investida e, conseqüentemente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao Imposto Predial Territorial Urbano

Os imóveis de propriedade da Classe Investida, a serem detidos indiretamente pela Classe (nos termos da seção 3 deste Prospecto) poderão apresentar irregularidades em relação ao recolhimento do Imposto Territorial Urbano – IPTU. A falta ou atraso no pagamento do IPTU pode sujeitar o contribuinte a uma ação de execução fiscal movida pela União. A execução fiscal pode resultar na penhora do imóvel correspondente, mesmo se a propriedade houver sido transferida para um terceiro e as dívidas forem relativas a um período anterior à transferência, dada a natureza *propter rem* dos débitos, o que poderá afetar o patrimônio, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas da Classe Investida, e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Exposição Associado à Locação e Venda de Imóveis

A atuação do Fundo, de forma indireta, por meio do investimento na subclasse sênior da Classe Investida (nos termos da seção 3 deste Prospecto), em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos alvo da Classe Investida, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso,

eventuais retornos esperados pela Classe Investida e, conseqüentemente, pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe Investida de alienação dos ativos alvo que integram o seu patrimônio.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritas Cotas em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários, nos termos do artigo 27 da parte geral da Resolução CVM 175. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Valor Total da Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir nos Ativos-Alvo, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida, podendo impactar negativamente na rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não Concretização da Oferta das Cotas (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

No âmbito da primeira emissão de Cotas (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de o Fundo ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta, caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao Montante Mínimo da Oferta.

Assim, caso o volume mínimo de cada oferta de cotas não seja atingido, o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta e (ii) o eventual custo unitário de distribuição pago pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos-Alvo pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

Ocorrendo a devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o Gestor deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão, podendo não ter parâmetros que lhe permitam aferição do preço mais adequado. Não há como garantir que o preço a ser pago seja adequado ou que os imóveis venham a apresentar valorização no futuro, de modo que o preço das cotas no mercado e/ou sua rentabilidade podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Não Cumprimento de Condições Suspensivas

A Oferta somente será distribuída pelo Distribuidor Líder caso satisfeitas diversas condições suspensivas estabelecidas no Contrato de Distribuição. Na hipótese de não atendimento de tais condições suspensivas, o Distribuidor Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Distribuidor Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta. Na hipótese de cancelamento da Oferta, o Investidor poderia não identificar outra oportunidade de investimento com a mesma atratividade das Cotas para alocar seus recursos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades desenvolvidas nos Ativos-Alvo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Crédito a que estão Sujeitos os Ativos-Alvo

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que componham a carteira dos fundos de investimento imobiliário cujas cotas venham a ser subscritas pelo Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará, indiretamente, sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. O Administrador e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, as Aplicações Financeiras do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar a desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Distribuição Parcial e cancelamento da Oferta

No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e ordens de investimento. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja colocado no âmbito da primeira emissão, a Oferta será cancelada pelo Administrador, sendo todos os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento automaticamente cancelados. Nessa hipótese, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis. Neste caso, a expectativa de rentabilidade dos Investidores poderá ser prejudicada. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Valor Total da Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos-Alvo, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos jurídicos

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem 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 ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e das Aplicações Financeiras

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos-Alvo e das Aplicações Financeiras da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação do Ativo-Alvo e das Aplicações Financeiras. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial - TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor do Ativo-Alvo e das Aplicações Financeiras que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços do Ativo-Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos-Alvo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, que não estabelece critérios de diversificação de investimentos, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de amortização das Cotas Sêniores da Classe Investida e da conseqüente amortização extraordinária das Cotas do Fundo

A critério do Gestor, as Cotas poderão ser amortizadas e canceladas, nos prazos e termos previstos no regulamento do Fundo, observado que a referida amortização poderá ocorrer em razão do enquadramento ao índice de subordinação da Classe Investida, conforme previsto no regulamento da Classe Investida. O pagamento da amortização das cotas amortizáveis pode não ocorrer imediatamente caso a Classe não tenha recursos para tanto, de modo que o Cotista pode sofrer prejuízos em decorrência de eventual pagamento a prazo da amortização das cotas amortizáveis canceladas. Ainda, em caso de amortização das Cotas, os cotistas do Fundo terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade gerada pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Desempenho Passado não é indicativo de resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no presente Prospecto, no estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e o Distribuidor Líder tenham, de qualquer forma, participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Distribuidor Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador, conforme orientação do Gestor na tomada de decisões de investimento

O objetivo do Fundo consiste na exploração indireta, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis e ativos imobiliários. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis do Fundo que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos de forma indireta em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor e/ou do Administrador (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos imobiliários pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e conseqüentemente a seus Cotistas.

O objetivo do Fundo será o investimento nas cotas da subclasse sênior da Classe Investida. Caso a aquisição da subclasse sênior da Classe Investida não seja aprovada pelos cotistas, o Fundo deverá ser liquidado, tendo em vista que a política de investimentos estabelecida no Regulamento se restringe à aquisição das cotas da subclasse sênior da Classe Investida, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Falhas ou incapacidade na identificação de novo ativo, na manutenção do ativo 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, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais, dentre outros. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Desvalorização de Ativos-Alvo que Venham a Integrar o Patrimônio do Fundo

Os Ativos-Alvo que integram e venham a integrar seu patrimônio poderão sofrer perda de potencial econômico e rentabilidade, bem como depreciação em relação ao valor de aquisição pelo Fundo, o que poderá afetar diretamente a rentabilidade das Cotas e dos Cotistas, bem como sua

negociação no mercado secundário. Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de a Classe Investida Adquirir Imóveis Onerados

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe Investida poderá adquirir, direta ou indiretamente, imóveis sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra restrição judicial pendente sobre tal ativo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou restrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio da Classe Investida e os seus resultados e, conseqüentemente, os resultados do Fundo, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade dos imóveis pela Classe Investida. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos pela Classe Investida, a Classe Investida poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelo Fundo, na qualidade de cotista da Classe Investida.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos Relacionados à Regularidade dos Imóveis

Considerando a atuação do Fundo, de forma indireta, por meio do investimento da subclasse sênior da Classe Investida (nos termos da seção 3 deste Prospecto), em ativos imobiliários, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Ausência de Direito de Controlar as Operações do Fundo

Os Cotistas, em geral, não terão oportunidade de participar nas operações do dia a dia do Fundo. Portanto, os Cotistas devem confiar no Gestor para conduzir e gerenciar, os assuntos do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relacionados a Reclamação de Terceiros

No âmbito das atividades desenvolvidas nos ativos imobiliários relacionados aos Ativos-Alvos, eventualmente, o próprio Fundo poderá responder a processos administrativos ou judiciais movidos por terceiros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de inadimplemento dos Cotistas

No caso de não atendimento às Chamadas de Capital, o Administrador notificará o Cotista inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis. Caso o Cotista inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da notificação descrita acima, o Administrador poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente: (i) vender as cotas subscritas pelo Cotista Inadimplente, nos termos do Parágrafo único, art. 13 da Lei nº 8.668/93, aos demais cotistas, sendo que, os demais cotistas terão um prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir de notificação enviada pelo Administrador aos demais cotistas, para manifestar sua intenção de adquirir as cotas do Cotista Inadimplente, mediante notificação enviada ao Administrador. Caso o procedimento de cobrança descrito no subitem (ii), abaixo, ainda não tenha sido iniciado, o Administrador poderá dar início à cobrança e o Cotista Inadimplente ficará obrigado a pagar somente a multa, juros (descritos no subitem (ii), abaixo) e o saldo remanescente das cotas que não foram adquiridas pelos demais Cotistas; (ii) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança; (iii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições pelo Fundo devidos a esse Cotista inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista inadimplente; (iv) contrair, em nome do Fundo, empréstimo para sanar o referido inadimplemento e limitado ao valor inadimplido, direcionando os juros e demais encargos ao Cotista inadimplente, podendo o Administrador, em nome do Fundo, dar as Cotas do Cotista inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais Cotas do Cotista inadimplente para sanar tal empréstimo), nas condições acordadas entre o Administrador e a instituição concedente do empréstimo; e (v) convocar uma assembleia geral, desde que a classe única do Fundo não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista inadimplente o seja pelos demais Cotistas, proporcionalmente à participação de cada Cotista na Chamada de Capital em questão, limitado ao respectivo saldo disponível de cada Capital Comprometido individual e desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista inadimplente. O Cotista inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista inadimplente; e (ii) a data de liquidação da classe única do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco resultante do impacto de pandemia mundial

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os ativos imobiliários investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em ativos imobiliários monitorados pelo Gestor, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos à dispensa de análise prévia da CVM

Por ser uma oferta destinada a Investidores Qualificados sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, inciso VI, "b", da Resolução CVM 160, a CVM não realizou análise deste Prospecto, dos documentos da Oferta, nem de seus termos e condições. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado à importância do Gestor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade

No âmbito da primeira emissão de Cotas, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo próprio Gestor do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Administrador ou pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses.

O Estudo de Viabilidade do Fundo é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo Gestor, as quais poderão não se concretizar no futuro. Desta forma, as estimativas e simulações realizadas pelo Gestor no âmbito do Estudo de Viabilidade fundamentadas em tais premissas e projeções poderão não ser confiáveis, podendo, inclusive, divergir dos resultados verificados em estudos que outros interessados venham a realizar.

Tendo em vista que o estudo de viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestor, o Investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, 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 pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Por não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, o mesmo pode apresentar estimativas e suposições enviesadas, acarretando sério prejuízo ao cotista.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO VI A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes das Aplicações Financeiras serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes das Aplicações Financeiras lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à Propriedade dos Ativos Imobiliários

Considerando a atuação do Fundo, de forma indireta, por meio do investimento da subclasse sênior da Classe Investida (nos termos da seção 3 deste Prospecto), em atividades do mercado imobiliário, a propriedade de Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os ativos imobiliários relacionados à Classe Investida. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado ao Fundo ou garantia real sobre seus investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de Concentração da Carteira

A Classe concentrará seus investimentos na Classe Investida. A política de investimento da Classe Investida, por sua vez, exige que a Classe Investida diversifique seus investimentos, mas tal diversificação não garante que não ocorra concentração de riscos. Assim, qualquer perda isolada relativa aos ativos da Classe Investida poderá ter um impacto adverso significativo sobre a Classe, sujeitando-o a maiores riscos de perdas do que estaria sujeito caso os investimentos estivessem diversificados.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iii)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo, o que pode afetar a rentabilidade das cotas do Fundo e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, o que poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por base 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 adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, 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 o consultor especializado, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso IV do artigo 12 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Adicionalmente, em linha com o descrito neste Prospecto, o Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado ao administrador, mas cuja forma de remuneração não caracterize ônus para o Fundo, não configuraria situação de conflito de interesse para os fins da regulamentação aplicável em vigor. Uma vez considerando que tal interpretação advém de ofício e não se trata de regulamentação ou manifestação do colegiado da CVM, não é possível assegurar que o exercício do papel do Distribuidor Líder como pessoa ligada ao Administrador e ao Gestor não poderá ser considerado como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Além disso, o Administrador e o Gestor exercem atividades similares em outros FII's e em fundos de investimento, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, Tais situações serão objeto de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, e podem implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

No caso de não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto.

Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Lançamento de Novos Empreendimentos Imobiliários Próximos aos Imóveis Investidos

Considerando a atuação do Fundo, de forma indireta, por meio do investimento da subclasse sênior da Classe Investida (nos termos da seção 3 deste Prospecto), em atividades do mercado imobiliário, o lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas às que se situam os ativos imobiliários objeto da Classe Investida poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos ativos imobiliários em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desapropriação ou de Outras Restrições

Considerando a atuação do Fundo, de forma indireta, por meio do investimento da subclasse sênior da Classe Investida (nos termos da seção 3 deste Prospecto), em atividades do mercado imobiliário, há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que integrem e venham a integrar o patrimônio do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo ou em diminuição da sua rentabilidade e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Outras restrições a tais imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada a referidos imóveis, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato

Considerando a atuação do Fundo, de forma indireta, por meio do investimento da subclasse sênior da Classe Investida (nos termos da seção 3 deste Prospecto), em atividades do mercado imobiliário, as receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pela Classe Investida, e/ou, indiretamente, de recebimentos de aluguéis de imóveis que compõem a carteira dos fundos de investimento imobiliário investidos pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Ambientais e de Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

Considerando a atuação do Fundo, de forma indireta, por meio do investimento da subclasse sênior da Classe Investida (nos termos da seção 3 deste Prospecto), em atividades do mercado imobiliário, os imóveis que compõem o patrimônio da Classe Investida ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer 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 o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental - tais como estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia - é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis, nos termos do Decreto Federal nº 6.514/2008, incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que variam de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-los, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de

imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e os rendimentos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenvolvimento/Construção das obras dos Ativos Imobiliários

Considerando a atuação do Fundo, de forma indireta, por meio do investimento da subclasse sênior da Classe Investida (nos termos da seção 3 deste Prospecto), em atividades do mercado imobiliário, a Classe Investida poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sendo que esses adiantamentos podem ser realizados de uma vez ou de acordo com o cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação pela Classe Investida e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Aumento dos Custos de Construção

Conforme mencionado acima no item “*Risco de Desenvolvimento/Construção das obras dos Ativos Imobiliários*”, a Classe Investida poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe Investida poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, a Classe Investida terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas do Fundo poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários, o que resultará em prejuízos aos seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relacionado à Possibilidade de o Fundo Adquirir Ativos Onerados

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Considerando a atuação do Fundo, de forma indireta, por meio do investimento da subclasse sênior da Classe Investida (nos termos da seção 3 deste Prospecto), em atividades do mercado imobiliário, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis investidos e para os títulos do Fundo a eles vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis investidos, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis investidos e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. 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, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendações do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das Emissões Autorizadas, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo às Novas Emissões

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento, o que poderá prejudicar os rendimentos do Fundo e dos Cotistas. Ainda, os procedimentos para exercício de direito de preferência e do direito de subscrição das sobras, quando aplicável, serão realizados exclusivamente junto à Instituição Escrituradora de cotas do Fundo, observados os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Governança Relacionado à Impossibilidade de Determinadas Pessoas Votarem em Assembleias Gerais do Fundo

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “(i)” a “(iv)”, caso estas decidam adquirir cotas.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos “(i)” a “(iv)” acima; (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; (c) 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 § 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme o § 3º do artigo 9 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relacionados aos Eventuais Passivos nos Ativos Existentes Anteriormente à Aquisição de tais Ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários e acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis investidos, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Ainda, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

A eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e os rendimentos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Exposição Associados à Locação de Imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e *data centers* em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, resultando na conseqüente redução da rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis investidos será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, 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 sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Não Contratação de Seguro

Como regra geral, os contratos de locação firmados pelo Fundo ou pela Classe Investida contêm obrigação do locatário de contratar e renovar os seguros patrimoniais dos imóveis. Se, porventura, algum locatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional e acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. Ainda, o Fundo ou a Classe Investida poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relacionados à Realização de Obras e Expansões que Afetem as Licenças dos Ativos

Os ativos imobiliários relacionados aos Ativos-Alvo estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos ativos imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas pode ser adversamente afetada.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor

Conforme disposto no artigo 14 do Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial ou a totalidade das Cotas de determinada emissão ou, ainda, adquirir no mercado secundário parcela relevante das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com

peçoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos e/ou outros ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de a Participação de Investidores que sejam Considerados Pessoas Vinculadas Resultar na Redução da Liquidez das Cotas

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) 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, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso, favor ver o “Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor” descrito acima. O Administrador, o Gestor e o Distribuidor Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Jurídico

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira

A Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada (“**Lei Anticorrupção Brasileira**”), instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$ 6.000,00 (seis mil reais) e R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilícitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a Rentabilidade Alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Gestor.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Inerentes à Classe de Cotas do Fundo

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Ausência de Classificação de Risco dos Ativos

Os Ativos adquiridos pelo Fundo poderão ser dispensados de classificação de risco por agência classificadora em funcionamento no Brasil, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, os Ativos-Alvo poderão adquirir direitos creditórios em relação aos quais não tenha sido atribuída classificação de risco por agência classificadora de risco. A ausência de classificação de risco dos ativos investidos pelo Fundo e pelos Ativos-Alvo poderá dificultar a avaliação e o monitoramento do risco de crédito dos referidos ativos, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

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

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI adquiridos e que eventualmente vierem a ser adquiridos pelo Fundo 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 emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora 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 da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, 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, os quais poderão afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

5. CRONOGRAMA

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 para as principais etapas da Oferta encontra-se reproduzido abaixo:

Evento	Etapas	Data ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
1	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	23/04/2025
2	Registro Automático da Oferta na CVM	23/04/2025
3	Divulgação deste Prospecto e da Lâmina Divulgação do Anúncio de Início	23/04/2025
4	Início do Período de Subscrição	30/04/2025
5	Data estimada de encerramento do Período de Subscrição	30/04/2025
6	Data estimada de realização do Procedimento de Alocação	30/04/2025
7	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	19/10/2025

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações, atrasos ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério do Distribuidor Líder, mediante solicitação à CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Distribuidor Líder da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160. Sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a seção “Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta” deste Prospecto.

⁽²⁾ Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Distribuidor Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Distribuidor Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Distribuidor Líder, da Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

⁽³⁾ Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.

*Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, na presente Oferta, não será permitida a revogação da aceitação pelo Investidor.

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

Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta

O ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, EXCLUSIVAMENTE, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO DISTRIBUIDOR LÍDER, DA CVM E DA B3:

- **Administrador:** <https://idsf.com.br/> (neste *website*, na página principal, acessar a barra “Fundos”, clicar em “Ver Mais” e procurar por “Fundo de Investimentos Imobiliários De Permuta Financeira Lote5 (Senior) Responsabilidade Limitada”, clicar em “Ver Mais”, então no item “Documentos” clicar em “Anúncio de Início”, “Prospecto”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada, após divulgados);
- **Distribuidor Líder:** <https://idsf.com.br/> (neste *website*, na página principal, acessar a barra “Fundos”, clicar em “Ver Mais” e procurar por “Fundo de Investimentos Imobiliários de Permuta Financeira Lote5 (Senior) Responsabilidade Limitada”, clicar em “Ver Mais”, então no item “Documentos” clicar em “Anúncio de Início”, “Prospecto”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada, após divulgados);
- **CVM:** na sede da CVM, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, bem como na página <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar, no menu à esquerda, “Centrais de Conteúdo” e clicar em “Central de Sistemas da CVM”; em seguida, clicar em “Ofertas Públicas” e em “Ofertas de Distribuição”, e então clicar em “Consulta de Informações”; preencher o campo “Emissor” com “Fundo de Investimentos Imobiliários de Permuta Financeira Lote5 (Senior) Responsabilidade Limitada”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- **Fundos.NET:** <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=60373688000187> (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 “Fundo de Investimentos Imobiliários de Permuta Financeira Lote5 (Senior) Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- **B3:** www.b3.com.br (neste *website*, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimentos Imobiliários de Permuta Financeira Lote5 (Senior) Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e
- **Instituições Participantes:** Informações adicionais sobre as Instituições Participantes podem ser obtidas nas dependências das Instituições Participantes e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Forma e Condições de Subscrição e Integralização

Observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a partir do 5º (quinto) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto, conforme previsto no Cronograma acima, iniciar-se-á, no âmbito da Oferta, o recebimento de Pedidos de Subscrição (conforme definido abaixo) e ordens de investimento de Investidores, inclusive os que sejam Pessoas Vinculadas, da Data de Início do Período de Subscrição de (inclusive) até a Data de Encerramento do Período de Subscrição (inclusive), conforme previstas no Cronograma da Oferta, a depender do atingimento do Montante Mínimo da Oferta (“**Período de Subscrição**”).

Caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido antes da data máxima de encerramento do Período de Subscrição, qual seja, a Data de Encerramento do Período de Subscrição, conforme previstas no Cronograma da Oferta, o Distribuidor Líder poderá encerrar, a seu critério, o Período de Subscrição antes de tal data máxima. Após o encerramento do Período de Subscrição (na Data de Encerramento do Período de Subscrição, conforme previstas no Cronograma da Oferta, ou antes, conforme disposto neste parágrafo) e realização do Procedimento de Alocação, o Administrador divulgará comunicado ao mercado informando sobre o encerramento do Período de Subscrição e da Oferta.

As Cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, conforme as Chamadas de Capital.

Nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404, de 16 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 27**”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas, sendo a subscrição das Cotas formalizada por meio do sistema de registro da B3. O formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas ofertadas, firmado por cada Investidor, inclusive Pessoas Vinculadas (“**Pedido de Subscrição**”) 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. Durante os prazos previstos no cronograma constante da seção “5. Cronograma” deste Prospecto, observado o disposto nesta seção, o Distribuidor Líder e as Instituições Participantes receberão os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento dos Investidores, nos termos dos artigos 65 e 66 da Resolução CVM 160. O Pedido de Subscrição preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27 por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar as Cotas que vierem a ser a por ele alocadas.

O Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição para o Distribuidor Líder ou para as Instituições Participantes.

No ato da subscrição de Cotas da Primeira Emissão, cada subscritor **(i)** manifestará sua aceitação ao Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco; **(ii)** atestará sua condição de Investidor Qualificado, por meio da declaração da condição de Investidor Qualificado; e **(iii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto e, quando for o caso, do Compromisso de Investimento. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Compromisso de Investimento e/ou do Termo de Aceitação da Oferta.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, a qual está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja subscrição: **(i)** do Valor Total da Emissão; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão. Caso a aceitação esteja condicionada ao item “(ii)” acima, o Investidor deverá indicar se 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, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja subscrição da integralidade do Valor Total da Emissão ou de quantidade mínima de Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização dos recursos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva data de integralização dos recursos. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Distribuidor Líder e as Instituições Participantes deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da respectiva data de integralização dos recursos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Caso **(a)** a Oferta seja suspensa, nos termos do Artigo 70 da Resolução CVM 160; e/ou **(b)** a Oferta seja modificada, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá desistir do respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento e revogar sua aceitação à Oferta, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Distribuidor Líder ou Instituição Participante da Oferta até o 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que o Investidor receber comunicação do Administrador sobre a suspensão ou a modificação da Oferta. Adicionalmente, os casos acima serão imediatamente divulgados por meio de comunicado ao mercado, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no Artigo 69 da Resolução CVM 160. No caso da alínea “(b)” acima, após a divulgação do comunicado ao mercado, o Distribuidor Líder e as Instituições Participantes deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o respectivo Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, nos termos deste inciso, o respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, será considerado válido e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento e venha a desistir do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da respectiva data de integralização dos recursos, conforme aplicável, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso.

Caso não haja a conclusão da Oferta, em caso de rescisão do Contrato de Distribuição decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das Condições Suspensivas ou de cancelamento ou revogação da Oferta, todos os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento serão cancelados e o Distribuidor Líder, as Instituições Participantes e o Fundo, por meio do Administrador, comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento, os valores depositados serão devolvidos, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da respectiva data de integralização dos recursos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

O prazo de distribuição das Cotas encerrar-se-á em (i) até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento. Após a captação do Montante Mínimo da Oferta, o Distribuidor Líder, conforme acordado com o Gestor, poderá decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta. Caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180º (centésimo octogésimo) dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada pelo Administrador. Caso a Oferta não seja cancelada, o prazo de distribuição se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento.

Caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas da primeira emissão não colocado será cancelado pelo Administrador.

Uma vez encerrada a Oferta, o Distribuidor Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta não contará com esforços de colocação das Cotas no exterior.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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

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 Regulamento, no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, fica assegurado aos atuais Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas emitidas.

Os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas emitidas, na proporção do número de cotas que possuírem na data de corte indicada no instrumento de aprovação da nova emissão, respeitando os prazos e procedimentos operacionais dos mercados em que as cotas estejam admitidas à negociação ou do ADMINISTRADOR, na qualidade de escriturador das cotas, ou de quem vier a substituí-lo nessa função (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**”).

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) dia útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) dia útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

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

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

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

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Distribuidor Líder, do Administrador e do Gestor, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado.

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

O Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.

7.2. Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

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

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 7 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.

A PRIMEIRA EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DE COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO E NO INFORME ANUAL DO FUNDO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

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

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) dias úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo sexto do artigo 67 da Resolução CVM 160, o pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Distribuidor Líder em conjunto com o Fundo, o Administrador e o Gestor, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, o Administrador e o Gestor. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Distribuidor 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 parágrafo primeiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Distribuidor Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Distribuidor Líder, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, **presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação**. O disposto não se aplica à hipótese prevista acima, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data da respectiva data de integralização dos recursos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; 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 automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Distribuidor Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definidas no Contrato de Distribuição), importa no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgado imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Cotas terão os valores efetivamente integralizados devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data da respectiva data de integralização dos recursos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação.

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 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Número da Emissão

A presente emissão de Cotas representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

Série e Classe

A Primeira Emissão da classe única, será realizada em série única.

Tipo de Oferta

Primária.

Registro da Oferta

A Oferta será realizada nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160, sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários.

Procedimento e Forma de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Distribuidor Líder, observados os termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta (“**Procedimento de Distribuição**”).

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

A cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias. As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. A titularidade das Cotas, bem como a qualidade de Cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto ao escriturador.

Prazo de Colocação

O prazo de distribuição pública das Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“**Prazo de Colocação**”).

Plano de Distribuição

Uma vez atendidas as Condições Suspensivas, a Primeira Emissão será realizada na forma e condições seguintes:

- (i) as Cotas serão objeto de distribuição pública para os Investidores, nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 (“**Lei de Valores Mobiliários**”) e da Resolução CVM 160, intermediada pelo Distribuidor Líder;
- (ii) não existirão reservas antecipadas para a Oferta;
- (iii) as Cotas poderão ser subscritas e integralizadas em uma ou mais datas, a qualquer tempo, a partir do início da distribuição, observado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160;
- (iv) nos termos do disposto no artigo 6º, § 4º, da Resolução CVM 160, o Distribuidor Líder deverá manter à disposição da CVM: (a) lista com informações que possibilitem a identificação das pessoas consultadas, bem como a data e a hora em que foram consultadas; e (b) as apresentações e os materiais utilizados; e
- (v) não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Cotas.

Observadas as disposições de regulamentação aplicável, o Distribuidor Líder e as Instituições Participantes deverão realizar a distribuição pública das Cotas, conforme plano de distribuição fixado nos seguintes termos (“**Plano de Distribuição**”):

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores;
- (ii) após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, a divulgação do Prospecto, da lâmina e do Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (*Roadshow* e/ou *one-on-ones*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**"), nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160;
- (iii) os materiais publicitários serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) durante o Período de Subscrição, o Distribuidor Líder e as Instituições Participantes receberão os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento dos Investidores, nos termos dos artigos 65 e 66 da Resolução CVM 160. O Pedido de Subscrição preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar as Cotas que vierem a ser a por ele alocadas;
- (v) o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento junto ao Distribuidor Líder, conforme disposto no Contrato de Distribuição;
- (vi) o Distribuidor Líder e as Instituições Participantes serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição ou ordem de investimento;
- (vii) até o dia útil imediatamente anterior à data de realização de cada Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o Distribuidor Líder e as Instituições Participantes receberão as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores, indicando a quantidade de Cotas a serem subscritas, inexistindo recebimento de reserva;
- (viii) concluído o Procedimento de Alocação, posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta e à divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, o Distribuidor Líder e as Instituições Participantes consolidarão as ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (ix) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (x) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição;
- (xi) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Distribuidor Líder e pelas Instituições Participantes aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xii) uma vez encerrada a Oferta, o Distribuidor Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

As Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o prazo mínimo de 3 (três) dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, exceto se todas as Cotas objeto da Oferta tiverem sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

O Distribuidor Líder e as Instituições Participantes realizarão a Oferta de forma a assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos potenciais Investidores, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.

Critério de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Distribuidor Líder, conforme descrito no item 8.5 deste Prospecto, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores, conforme disposto neste Prospecto. Não haverá número mínimo ou máximo de investidores a ser alocado, devendo ser observado o Investimento Mínimo.

Caso, na data do Procedimento de Alocação, seja verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento serão alocados por ordem de recebimento dos Pedidos de Subscrição, observado o Critério de Rateio da Oferta previsto nesse Prospecto.

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo.

Pessoas Vinculadas

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade inicial de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento, conforme o caso, enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, e caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Administrador, do Gestor, do Distribuidor Líder ou das Instituições Participantes, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Oferta, as demais pessoas consideradas vinculadas, nos termos da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Pessoas Vinculadas**”).

As Cotas da Primeira Emissão serão integralizadas conforme Chamada de Capital realizada pelo Administrador, mediante orientação do Gestor, na forma prevista nos Compromissos de Investimento firmados pelos investidores. O Distribuidor Líder e as Instituições Participantes farão a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja cancelada ou revogada ou o Contrato de Distribuição seja resilido, na forma prevista no Contrato de Distribuição, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Distribuidor Líder e as Instituições Participantes, juntamente com o Administrador, comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta. Se os Investidores já tiverem efetuado o pagamento do preço de subscrição das Cotas, o preço de subscrição será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se houver, dos tributos a ele incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento e/ou revogação da Oferta e/ou da rescisão do Contrato de Distribuição, na forma prevista no Contrato de Distribuição.

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

Conforme informado no item “2.3. Identificação do público-alvo” deste Prospecto, a Oferta é destinada a Investidores

As Cotas da Primeira Emissão serão alocadas, para os Investidores que formalizem Pedidos de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta. Caso o Investidor venha a apresentar mais de um Pedidos de Subscrição, tais Pedidos de Subscrição serão considerados de forma cumulativa, desde que condicionados à mesma modalidade (ou seja, desde que possuam as mesmas características com relação à opção do referido Investidor em caso de Distribuição Parcial).

Caso o total das Cotas da Primeira Emissão objeto das intenções de investimento apresentadas pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior ao Valor Total da Emissão, todas as intenções de investimento não canceladas serão integralmente atendidas.

Entretanto, caso o total de Cotas da Primeira Emissão correspondente às intenções de investimento apresentadas pelos Investidores exceda o Valor Total da Emissão, as Cotas da Primeira Emissão serão rateadas entre os Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, por meio da divisão igualitária e sucessiva, não sendo consideradas frações de Cotas da Primeira Emissão.

A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas da Primeira Emissão representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Na ocorrência de rateio e/ou na hipótese de Distribuição Parcial, é possível que os Investidores venham a receber Cotas da Primeira Emissão em quantidades inferiores ao Investimento Mínimo

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas poderão ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados às aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento calculados a partir da respectiva data de liquidação até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o pedido de subscrição 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.

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

A Primeira Emissão, a Oferta e a celebração dos documentos da Oferta são realizadas com base na aprovação da Deliberação de Constituição.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Resolução CVM 175, pela Lei nº 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

8.4. Regime de Distribuição

As Cotas serão colocadas sob o regime de melhores esforços de distribuição.

A Oferta consiste, inicialmente, na oferta pública de distribuição primária de cotas da classe única do Fundo de 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas da Primeira Emissão, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota da Primeira Emissão, perfazendo o montante inicial de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), realizada pelo Distribuidor Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

O Distribuidor Líder poderá, em comum acordo com o Gestor, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar as Instituições Participantes, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para o Gestor e o Fundo. Para formalizar a adesão das Instituições Participantes, as Instituições Participantes deverão celebrar termos de adesão ao Contrato de Distribuição, junto ao Distribuidor Líder.

Forma de Integralização

A Primeira Emissão será realizada em série única, não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de Cotistas da Classe.

As Cotas da Primeira Emissão serão integralizadas conforme Chamada de Capital realizada pelo Administrador, mediante orientação do Gestor, na forma prevista nos Compromissos de Investimento firmados pelos investidores.

Chamadas de Capital

Na medida em que sejam identificadas necessidades de recursos para pagamento de despesas relacionadas às obras de desenvolvidas no Ativo-Alvo, bem como e encargos, o Administrador, de acordo com as instruções do, realizará chamadas de capital, ou seja, comunicará os Investidores sobre tal oportunidade e/ou necessidade, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das Cotas da Primeira Emissão subscritas (“**Capital Comprometido**”) em conformidade com o Compromisso de Investimento e o respectivo pedido de subscrição (“**Chamadas de Capital**”). O Administrador comunicará aos Investidores, por meio de e-mail, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas da Primeira Emissão subscritas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da integralização.

As Chamadas de Capital para a realização de investimentos em Ativos-Alvo serão realizadas a qualquer momento durante o período de investimento e estarão limitadas ao valor do Capital Comprometido de cada Investidor, conforme o respectivo Compromisso de Investimento.

Ao receberem a Chamada de Capital, os Investidores serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas da Primeira Emissão, na proporção do respectivo Capital Comprometido, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data do recebimento de cada Chamada de Capital, conforme solicitado pelo Administrador.

O Administrador poderá realizar Chamadas de Capital, a seu exclusivo critério, caso verifique a necessidade de aporte de recursos na classe única do Fundo exclusivamente para o pagamento de despesas relacionadas às obras desenvolvidas no Ativo-Alvo, bem como encargos do Fundo e/ou da classe única do Fundo.

O Administrador deverá divulgar um comunicado ao mercado previamente a cada Chamada de Capital, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) número da emissão; (b) número da Chamada de Capital; (c) quantidade de Cotas da Primeira Emissão subscritas que deverão ser integralizadas; (d) valor total que deverá ser integralizado; (e) data prevista para liquidação da integralização; e (f) preço de integralização.

No caso de não atendimento às Chamadas de Capital, o Administrador notificará o Investidor inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis. Caso o Investidor inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da notificação descrita acima, o Administrador poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:

- (i) vender as Cotas subscritas pelo Investidor inadimplente, nos termos do Parágrafo único, art. 13 da Lei nº 8.668/93, aos demais Cotistas, sendo que, os demais Cotistas terão um prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir de notificação enviada pelo Administrador, para manifestar sua intenção de adquirir as Cotas da Primeira Emissão do Investidor inadimplente, mediante notificação enviada ao Administrador. Caso o procedimento de cobrança descrito no subitem (ii), abaixo, ainda não tenha sido iniciado, o Administrador poderá dar início à cobrança e o Investidor inadimplente ficará obrigado a pagar somente a multa, juros (descritos no subitem (ii), abaixo) e o saldo remanescente das Cotas da Primeira Emissão que não foram adquiridas pelos demais Cotistas;
- (ii) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas da Primeira Emissão não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança;
- (iii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições pela classe única do Fundo devidos a esse Investidor inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Investidor inadimplente;
- (iv) contrair, em nome da classe única do Fundo, empréstimo para sanar o referido inadimplemento e limitado ao valor inadimplido, direcionando os juros e demais encargos ao Investidor inadimplente, podendo o Administrador, em nome da classe única do Fundo, dar as Cotas da Primeira Emissão do Investidor inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais Cotas da Primeira Emissão do Investidor inadimplente para sanar tal empréstimo), nas condições acordadas entre o Administrador e a instituição concedente do empréstimo; e

- (v) convocar uma assembleia geral, desde que a classe única do Fundo não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Investidor inadimplente o seja pelos demais Cotistas, proporcionalmente à participação de cada Cotista na Chamada de Capital em questão, limitado ao respectivo saldo disponível de cada Capital Comprometido individual e desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Investidor inadimplente.

O Investidor inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Investidor inadimplente; e (ii) a data de liquidação da classe única do Fundo.

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

Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pela classe única do Fundo em com relação à inadimplência do Investidor inadimplente deverão ser suportadas por tal Investidor inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pelo Administrador, em sua exclusiva discricionariedade.

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

8.5. Procedimento de Alocação

Nos termos do disposto na seção “5. Cronograma”, haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, após a obtenção do registro da Oferta e após o encerramento do Período de Subscrição, a ser conduzido pelo Distribuidor Líder, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido (“**Procedimento de Alocação**”). Não houve procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta anteriormente à divulgação do Anúncio de Início e do início da distribuição. O Procedimento de Alocação será realizado até a Data Final do Procedimento de Alocação, conforme prevista no Cronograma da Oferta, a depender do atingimento do Montante Mínimo da Oferta e da data final do encerramento do Período de Subscrição.

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 os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável nos casos listados no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS”.

No âmbito do Procedimento de Alocação, não serão consideradas, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Distribuidor Líder e do Fundo.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) para negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

O Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas poderão ser livremente negociadas na B3.

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

Para maiores informações acerca das restrições de negociação das Cotas, vide o fator de risco “Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário” na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

8.7. Formador de Mercado

O Distribuidor Líder recomendou ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, e do Regulamento para credenciamento do Formador de Mercado nos mercados administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012 - DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

8.8. Contrato de estabilização

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

8.9. Requisitos e Exigências Mínimas

No âmbito da Oferta, cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá subscrever, ao menos, 10 (dez) Cotas, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), considerando o Preço de Emissão, observada, ainda, a colocação de Cotas equivalente, ao menos, ao Montante Mínimo da Oferta.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento 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 pelo Gestor no Anexo VI 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. O Gestor 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 DO GESTOR.

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

Relacionamento entre o Administrador e o Distribuidor Líder

O Administrador atua como Distribuidor Líder da Oferta. A colocação das Cotas pelo Administrador, na qualidade de Distribuidor Líder não configura conflito de interesses, por se tratar da primeira distribuição de Cotas do Fundo, nos termos da Resolução CVM 175.

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si e, além do relacionamento decorrente da Oferta e observado o disposto abaixo, o relacionamento se restringe a eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios e distribuição realizada pelo Administrador de fundos geridos pelo Gestor.

O Administrador e o Gestor administram a carteira de títulos e valores mobiliários da Classe Investida, sendo certo que os recursos líquidos provenientes da presente Oferta serão destinados **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, à subscrição ou à aquisição de cotas da subclasse sênior da Classe Investida. Para maiores informações, favor verificar a seção “3. Destinação dos Recursos” deste Prospecto.

Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente

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

O Auditor Independente e o Administrador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e o Distribuidor Líder

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Distribuidor Líder não possuem qualquer relação societária entre si e, além do relacionamento decorrente da Oferta e observado o disposto abaixo, o relacionamento se restringe a eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios e distribuição realizada pelo Administrador de fundos administrados pelo Administrador.

Relacionamento entre o Gestor e o Auditor Independente

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

O Auditor Independente e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor os Ativos do Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175.

Para mais informações sobre situações de potencial conflito de interesses, veja a seção “4. Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses” - Relacionamento entre o Administrador, o Gestor e o Distribuidor Líder.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

Por meio do “*Contrato de Coordenação e Colocação, Sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição, das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo de Investimentos Imobiliários de Permuta Financeira Lote5 (Senior) Responsabilidade Limitada*”, entre o Fundo, por meio de seu Gestor, o Distribuidor Líder e o Administrador (“**Contrato de Distribuição**”), o Fundo, representado pelo Gestor, contratou o Distribuidor Líder para atuar na Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas, consistindo no agenciamento de investidores incluídos no público-alvo da Oferta para aplicação de recursos no Fundo.

O Distribuidor Líder terá o prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, para distribuir as Cotas, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável por saldo de Cotas eventualmente não subscrito.

Remuneração

O Distribuidor Líder, em conjunto com suas subsidiárias, prestará toda a assessoria operacional necessária à Oferta nos âmbitos da coordenação, estruturação e distribuição das Cotas do Fundo. Pela execução das atividades, o Distribuidor Líder que atua como Administrador do Fundo, fará jus à remuneração, já incluída na Taxa de Administração devida pelo Fundo ao Administrador (“**Remuneração**”).

As comissões das Instituições Participantes serão reguladas por meio de termos de adesão ao Contrato de Distribuição da Oferta sendo que referidas comissões serão descontadas da Remuneração.

A exclusivo critério do Distribuidor Líder, qualquer parcela da Remuneração aqui descrita poderá ser repassada, no todo ou em parte, às suas subsidiárias ou a quaisquer outras instituições que participem da Oferta, nos termos da regulamentação vigente. Neste caso, o Distribuidor Líder poderá instruir o Administrador a pagar diretamente a estes novos participantes, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Distribuidor Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos da remuneração tratada aqui, visto que toda e qualquer comissão devida a tais instituições será descontada da Remuneração devida ao Distribuidor Líder.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos relacionados à Comissão de Estruturação e à Comissão de Distribuição feitos ao Distribuidor Líder, no âmbito do Contrato de Distribuição (“**Tributos**”) serão integralmente suportados, conforme o caso pelo Fundo, de modo que deverá crescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Distribuidor Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Para fins deste Prospecto e do Contrato de Distribuição, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

Contrato de garantia de liquidez

Não foram e nem serão celebrados contratos de estabilização de preços ou de garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas, o cumprimento dos deveres do Distribuidor Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições suspensivas (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Distribuidor Líder, até a data da concessão do registro automático da Oferta pela

CVM é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Distribuidor Líder ("**Condições Suspensivas**"):

- (i) obtenção pelo Distribuidor Líder e seus comitês, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços;
- (ii) obtenção, pelas partes, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades, necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta junto a **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais, e/ou agências reguladoras de seu setor de atuação; e **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, incluindo as de cunho regulatório e de contrapartes em contratos, e renúncias de direitos de preferência por locatários, consorciados, e outros terceiros vinculados aos Ativos-Alvo, se aplicável;
- (iii) obtenção, pelas partes, junto a seus respectivos órgãos dirigentes competentes, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta;
- (iv) negociação, preparação, aprovação, formalização e assinatura, pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme o caso, em nome do Fundo, de toda a documentação necessária à realização da Oferta ("**Documentos da Oferta**"), que conterão, entre outros, os termos e condições da Oferta, em forma e substância satisfatórias ao Administrador, ao Gestor e ao Distribuidor Líder;
- (v) obtenção, pelas Partes, do Registro Automático da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como obtenção de registro das Cotas para negociação exclusivamente no mercado de bolsa da B3;
- (vi) não ocorrência de um evento de rescisão voluntária ou involuntária, conforme indicados no Contrato de Distribuição;
- (vii) todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início/da concessão do registro automático da Oferta;
- (viii) recolhimento de quaisquer taxas ou tributos incidentes, incluindo a taxa relativa ao registro para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como a taxa de registro das Cotas para negociação na B3, nos termos da regulamentação aplicável;
- (ix) cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando às normas referentes (a) à vedação à negociação prevista no artigo 86 da Resolução CVM 160; e (b) ao dever de sigilo previstas na Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor, e na Resolução CVM 160;
- (x) cumprimento de todas as obrigações assumidas no Contrato de Distribuição e a serem assumidas nos demais Documentos da Oferta;
- (xi) até 2 (dois) dias úteis anteriores à data da Liquidação da Oferta, o Distribuidor Líder deverá ter recebido a opinião legal com relação à Oferta, elaborada por seus assessores legais, no que concerne aos aspectos da legislação brasileira aplicáveis, conforme o caso, em forma e conteúdo aceitáveis pelo Distribuidor Líder;
- (xii) recebimento, pelo Distribuidor Líder, de declaração do Administrador e do Gestor, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a responsabilidade pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta;
- (xiii) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, na medida em que forem aplicáveis, a Lei nº 12.259, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor, e a Lei Anticorrupção Brasileira, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010 ("**Leis Anticorrupção**") pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Distribuidor Líder, pelo Fundo e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

- (xiv) confirmação do rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador, exclusivamente perante o Fundo, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, procedendo todas as diligências exigidas por lei 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, bem como 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 exclusivamente com relação ao Fundo; e
- (xv) não ocorrência, com relação ao Administrador, de **(a)** intervenção, regime de administração especial temporária (“**RAET**”), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador; **(b)** pedido de autofalência, intervenção, RAET; **(c)** pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelo Distribuidor Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até a data da concessão do registro automático da Oferta pela CVM. O cumprimento pelo Distribuidor Líder das obrigações assumidas nos Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da concessão do registro automático da Oferta pela CVM, das Condições Suspensivas. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Distribuidor Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

Caso o Distribuidor Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Distribuidor Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta.

Caso o Distribuidor Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

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

Após o cumprimento das Condições Suspensivas, exceto por aquelas cuja data padrão de implementação exceda a data de divulgação do Anúncio de Início, ou da sua dispensa, nos termos acima, o Distribuidor Líder providenciará a divulgação do Anúncio de Início para que seja iniciada a Oferta.

Cópia do Contrato de Distribuição

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes do Administrador e do Distribuidor Líder.

11.2. Demonstrativos do custo da distribuição, discriminando:

- a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição;**
- b) a comissão de coordenação;**
- c) a comissão de distribuição;**
- d) a comissão de garantia de subscrição, se houver;**

- e) **outras comissões (especificar);**
- f) **os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas;**
- g) **o custo unitário de distribuição;**
- h) **as despesas decorrentes do registro de distribuição; e**
- i) **outros custos relacionados.**

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Valor Total da Emissão na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas.

Comissões e Despesas^{(1) (2)}	Valor Total da Oferta (R\$)	Valor por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Taxa de Registro na CVM	R\$ 48.000,00	R\$ 0,03	0,03%
Taxa de Análise na B3	R\$ 13.283,76	R\$ 0,01	0,01%
Despesas de marketing	R\$ 11.000,00	R\$ 0,01	0,01%
TOTAL	R\$ 72.283,76	R\$ 0,05	0,05%

⁽¹⁾ Valores estimados com base na colocação do Valor Total da Emissão, considerando-se o Preço de Emissão.

⁽²⁾ Os custos listados deverão ser integralmente suportados com os recursos da Classe Única.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

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

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

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

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

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto. Ainda, as informações exigidas pelo artigo 48 da parte geral e pelo artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 podem ser encontradas nos capítulos “Características Gerais”, “Política de Investimentos”, “Das Cotas”, “Das Emissões de Cotas”, “Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe”, “Da Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados”, “Da Prestação de Serviços”, “Taxas de Administração, Gestão, Distribuição e Performance”, “Assembleia Especial de Cotistas e Demais Procedimentos Aplicáveis às Manifestações das Vontades dos Cotistas”, “Do Representante dos Cotistas” e “Das Vedações” do Regulamento.

As obrigações do Administrador previstas no artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 podem ser encontradas no capítulo “Da Prestação de Serviços” e “Das Vedações” do Regulamento.

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 “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimentos Imobiliários de Permuta Financeira Lote5 (Senior) Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto.

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

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo 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 “Fundo de Investimentos Imobiliários de Permuta Financeira Lote5 (Senior) 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 Distribuidor 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 VI deste Prospecto.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

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

Para fins do disposto no Item 14 do Anexo C da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre o Administrador, o Gestor e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Administrador

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 19º andar (parte), conjunto 194, Vila Nova Conceição
CEP 04543-000, São Paulo, SP
At: Jurídico ID CTVM
Telefone: (11) 3085-7000
Email: juridico@idsf.com.br

Gestor

BLUE3 ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, conjunto 111, Vila Nova Conceição
CEP 04543-000, São Paulo, SP
At.: Thiago Nemézio
Telefone: (62) 8421-0246
E-mail: nemezio@blue3asset.com.br

Escriturador e Custodiante

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 19º andar (parte), conjunto 194, Vila Nova Conceição
CEP 04543-000, São Paulo, SP
At: Jurídico ID CTVM
Telefone: (11) 3085-7000
Email: juridico@idsf.com.br

Distribuidor Líder

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 19º andar (parte), conjunto 194, Vila Nova Conceição
CEP 04543-000, São Paulo, SP
At: Jurídico ID CTVM
Telefone: (11) 3085-7000
Email: juridico@idsf.com.br

Assessor Legal**NEGRÃO FERRARI ADVOGADOS**

Rua Olimpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia
CEP 04551-000, São Paulo - SP
At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari
Telefone: (11) 3047-0777
E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br

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

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

Rua Myltho Anselmo da Silva, nº 1.497, Mercês
CEP 80810-060, Curitiba – PR
Telefone: (41) 998694570
E-mail: hyellen@datasenior.com.br

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao distribuidor líder e demais instituições consorciadas e na CVM**14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado****14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto**

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que **(i)** este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; **(ii)** este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; **(iii)** as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(iv)** é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Gestor prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que **(i)** este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; **(ii)** este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; **(iii)** as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(iv)** é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Distribuidor Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que **(i)** as informações prestadas pelo Fundo são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de

decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, incluindo as constantes da seção “Viabilidade Econômico-Financeira” deste Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Distribuidor Líder declarou, ainda, que este Prospecto **(a)** contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes; e **(b)** foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160.

As declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos II a IV, respectivamente.

O Fundo declara que o registro de emissor encontra-se atualizado e foi concedido em 11 de abril de 2025 sob o nº 0325053.

A declaração nos termos acima está anexa a este Prospecto na forma do Anexo V.

Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas

Tratamento Tributário

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas.

Tributação dos Cotistas

Imposto sobre a Renda (“IR”)

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior; e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo; (ii) cessão ou alienação de Cotas; e (iii) resgate de Cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

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.

Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas do Fundo, serão considerados: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

Conforme previsto na Lei nº 11.033, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima. Ademais, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER COTAS DESTA FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Cotistas residentes no exterior

Como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“**Jurisdição de Tributação Favorecida**”); e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de Setembro de 2014.

Nesse caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior, constituídos como pessoas jurídicas e que não forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

Conforme previsto na Lei nº 11.033 e na Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoa física residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros (“IOF”)

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 (trinta) dias contados a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento).

A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Tributação do Fundo

IR

Regra geral, a menos que os ganhos e rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR.

Caso os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo decorram de aplicações financeiras de renda fixa, o resultado positivo em questão estará sujeito às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024. Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas.

Ademais, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Solução de Consulta nº 181 - Coordenação Geral de Tributação (COSIT)

Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668, combinado com o disposto no artigo 3º da Lei nº 11.033, historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário, fruto da alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima.

No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento

Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento). Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa nº 1.396, de 16 de setembro de 2013.

Diante disso, muito embora o Administrador acredite que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de Fundo de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, conservadoramente temos procedido ao recolhimento do IR sobre referido resultado positivo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

IOF

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Principais Características do Fundo

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

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668, a Resolução CVM 175 e a Resolução CVM 160, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Prazo de Duração

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimentos definida abaixo, por meio de investimento em Ativos-Alvo.

As aquisições dos Ativos-Alvo pelo Fundo deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento e na regulamentação em vigor.

Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

Política de Investimentos

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, preponderantemente por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da Classe Investida, sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em CRI, LH, LCI, LIG, Certificados de Construção e/ou Ativos Financeiros.

Observado o disposto no Regulamento, as disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, serão aplicadas em Aplicações Financeiras. O Fundo não irá contratar operações com derivativos, inclusive para fins de proteção patrimonial.

O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.

A classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, poderá o GESTOR, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, relativamente a operações relacionadas a sua carteira de ativos, de acordo com a regulamentação aplicável.

Os Ativos-Alvo que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo ADMINISTRADOR, por recomendação do GESTOR, sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.

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-Alvo e/ou Aplicação Financeira.

O objeto e a Política de Investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Breve histórico dos prestadores de serviços do Fundo

Administrador, Custodiante e Escriturador

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.726, 19º andar (parte), conjunto 194, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 16.695.922/0001-09, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021.

Gestor

BLUE3 ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, conjunto 111, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ sob nº 55.649.229/0001-43.

Divulgação de Informações

O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal. O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

Compete ao cotista manter o Administrador atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Nos termos do artigo 10, inciso XI, da Resolução CVM 175, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, à hipótese de o

investimento do Fundo perder a isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033, caso (i) a quantidade de cotistas se torne inferior a 100 (cem); ou (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados

A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“**Montante Mínimo de Distribuição**”).

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) dia útil do mês subsequente ao mês de competência (“**Mês de Competência**” e “**Data de Distribuição**”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos-Alvo e/ou Aplicações Financeiras, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: **(i)** de deliberação dos cotistas; **(ii)** de liquidação da classe, nos termos do Regulamento.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata os parágrafos acima, os titulares de cotas da classe, devidamente inscritas e integralizadas, no fechamento do 7º (sétimo) dia útil do mês (inclusive) da Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA das cotas e/ou nas centrais depositárias.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo do Montante Mínimo de Distribuição.

Taxas do Fundo

Taxa de Administração

O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de três partes (“**Taxa de Administração**”): **(i)** a primeira parte será equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas; **(ii)** a segunda equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do FUNDO, e **(iii)** a terceira calculada **(a)** sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou **(b)** caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, o percentual de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira integralização de cotas da classe, sendo que a primeira e a segunda parte corresponderão aos valores designados nos respectivos instrumentos celebrados entre o ADMINISTRADOR e os prestadores destes serviços, cujas cópias encontrar-se-ão disponíveis na sede do ADMINISTRADOR.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Gestão

A remuneração mensal devida ao GESTOR, equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) no primeiro ano de duração do Fundo, e 0,60% (sessenta centésimos por cento) a.a. nos anos seguintes, deverá ser apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe de cotas do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice que vier a substituir o IPCA.

Taxa de Performance

A classe de Cotas não contará com Taxa de Performance.

Taxa de Ingresso e de Saída

Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

Breve Histórico do Administrador, do Gestor e do Distribuidor Líder

Administrador e Distribuidor Líder

A **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** foi fundada em julho de 2012 por meio do Grupo BR Partners constituindo a corretora e recebendo a aprovação pelo Banco Central. Em novembro de 2020 iniciou as atividades de administração, custódia, distribuição de fundos e produtos estruturados.

Gestor

A **BLUE3 ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.** é uma gestora de recursos especializada no desenvolvimento de soluções de investimento diferenciadas, com foco em ativos alternativos. Seu objetivo é proporcionar aos investidores acesso a oportunidades exclusivas, com base em estratégias consolidadas, rigor técnico e perspectiva de longo prazo. A atuação concentra-se em fundos imobiliários, *private equities*, fundos de participação e situações especiais, sempre com uma abordagem criteriosa para a seleção de ativos, avaliação de riscos e alinhamento de interesses entre as partes envolvidas. Com uma equipe experiente e integrada ao ecossistema da Blue3, a gestora combina inteligência de mercado, visão estratégica e proximidade com o investidor para estruturar produtos consistentes, bem fundamentados e com elevado potencial de retorno.



ANEXO I	DELIBERAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO E REGULAMENTO VIGENTE E ATO DA ADMINISTRADORA QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA
ANEXO II	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DECLARAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR ATUALIZADO
ANEXO III	DECLARAÇÃO DO GESTOR
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DO DISTRIBUIDOR LÍDER
ANEXO V	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO VI	INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

DELIBERAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO E REGULAMENTO VIGENTE E ATO DA ADMINISTRADORA QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SENIOR) RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ N.º em constituição

Pelo presente instrumento particular, **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 18.897, de 07 de julho de 2021, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.726, 19º andar (parte), conjunto 194, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 16.695.922/0001-09, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 18.897, de 07 de julho de 2021, na qualidade de instituição administradora (“**Administrador**”), em conjunto com a **BLUE3 ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.** com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, conjunto 111, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ sob nº 55.649.229/0001-43 (“**Gestor**”), **RESOLVEM:**

1. Constituir um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“**Lei 8.668**”) e das demais disposições legais aplicáveis, denominado **FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SENIOR) RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“**Fundo**”), com classe única de cotas denominada **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SENIOR) RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“**Classe Única**”), conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do Anexo I deste instrumento (“**Regulamento**”).
2. Determinar que a Classe Única será destinada ao público qualificado;
3. Desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora/cogestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
4. Aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do Anexo I deste instrumento, em atenção ao disposto no artigo 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe Única;
5. Aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas par prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe Única:

- (a) **Custodiante: ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificada; e





(b) **Escriturador: ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificada.

6. Submeter a registro da CVM o presente Instrumento de Constituição, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e o seu CNPJ;

7. Aprovar a distribuição pública das cotas da Classe Única da 1ª (primeira) emissão do Fundo, nos termos da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Cotas**”, “**1ª Emissão**”, “**Resolução 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), nos termos das alíneas abaixo:

(a) Data da Emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas;

(b) Quantidade Inicial: inicialmente, serão ofertadas 1.600.000 (um milhão e seiscentos milhares) de Cotas;

(c) Preço de Emissão: R\$ 100,00 (cem reais);

(d) Montante Inicial da Oferta: inicialmente, R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais);

(e) Forma de Colocação: nos termos da Resolução CVM 160, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação;

(f) Coordenador: o Administrador, acima qualificado (quando nesta qualidade, “**Coordenador Líder**”);

(g) Prazos: a subscrição ou aquisição das Cotas deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme artigo 48 da Resolução 160;

(h) Possibilidade de Distribuição Parcial: será permitida a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitados os respectivos montantes mínimos, correspondentes a, respectivamente, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) (“**Montante Mínimo**”). Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada. O eventual saldo de Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingido o respectivo Montante Mínimo (“**Distribuição Parcial**”).

(i) Público-alvo da Oferta: investidores qualificados, nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021 (“**Investidor**”);

(j) Chamadas de Capital: a Oferta não contará com o procedimento de liquidação junto à B3 sendo que a integralização das Cotas será realizada conforme chamadas de capital a serem realizadas conforme determinação do Gestor, nos termos do Regulamento do Fundo;

(k) Lote Adicional e Lote Suplementar: a Oferta não contará com Lote Adicional e Lote Suplementar;





(l) Investimento Mínimo por Investidor: 10 (dez) Cota(s), totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais);

(m) Período de Distribuição: 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos da Resolução 160; e

(n) Custos da Oferta: os custos da Oferta serão arcados pela Classe Única.

8. Aprovar a prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos que sejam necessários para a implementação das aprovações contidas no presente instrumento

Este instrumento está dispensado do registro em cartório nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019 e será enviado ao sistema Fundos.NET, nos termos do artigo 51 da Resolução 175.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

DocuSigned by:

Antonella Amaral

271E989F8DAF49E

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

Assinado por:

Pedro Florêncio de Abreu e Silva

A711F8BAA4DF4A0...

BLUE3 ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestor



ANEXO I



**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE PERMUTA FINANCEIRA
LOTE5 (SENIOR) RESPONSABILIDADE LIMITADA**



**REGULAMENTO DO
 FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE PERMUTA FINANCEIRA
 LOTE5 (SENIOR) RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CAPÍTULO I FUNDO

Artigo 1 FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SENIOR) RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO”), regido pela Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução 175**”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Administrador	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 18.897, de 07 de julho de 2021, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.726, 19º andar (parte), conjunto 194, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob n.º 16.695.922/0001-09 (“ ADMINISTRADOR ”), responsável pela administração fiduciária.
Gestor	BLUE3 ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA. com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.400, conjunto 111, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ sob n.º 55.649.229/0001-43 (“ GESTOR ” e, quando em conjunto com o Administrador, denominados “ Prestadores de Serviço ”).
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.





Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única	Anexo I

Artigo 2 O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: **(i)** características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; **(ii)** responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; **(iii)** condições de resgate e amortização; **(iv)** assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; **(v)** remuneração dos prestadores de serviços; **(vi)** política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e **(vii)** fatores de risco.

Artigo 3 Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: **(i)** os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no decorrer do documento; **(ii)** referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; **(iii)** todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e **(iv)** caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO II RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 4 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: **(a)** tesouraria, controle e processamento dos ativos; **(b)** escrituração das cotas; **(c)** auditoria independente; **(d)** custódia; e, eventualmente, **(e)** outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.



Parágrafo 2º Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: **(a)** intermediação de operações para carteira de ativos; **(b)** distribuição de cotas; **(c)** consultoria de investimentos; **(d)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; **(e)** formador de mercado de classe fechada; **(f)** cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, **(g)** outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

Parágrafo 3º Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais 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, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

Artigo 5

Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

Parágrafo Único. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

Artigo 6

Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.

Artigo 7

Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO III

ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

Artigo 8

O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

Artigo 9

As despesas não previstas neste Regulamento ou na regulamentação aplicável como encargos devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que o tiver contratado.



CAPÍTULO IV ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**Artigo 10**

A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

Parágrafo 1º A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência, e exclusivamente far-se-á por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

Parágrafo 2º A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

Parágrafo 3º A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

Parágrafo 4º Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

Parágrafo 5º A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.

Parágrafo 6º As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: **(i)** destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; **(ii)** fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e **(iii)** alteração do Regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 7º As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.



Artigo 11

As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos contado da consulta.

Artigo 12

Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO V TRIBUTAÇÃO

Artigo 13

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

Artigo 14

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

Tributação aplicável às operações da carteira:

I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):

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

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

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

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





	seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
I. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
<p>Sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).</p> <p>Não obstante o disposto acima, em conformidade com o disposto na Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2024, conforme alterada, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.</p>	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
<p>Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.</p> <p>Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).</p> <p>Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.</p>	





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

CAPÍTULO VI DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

Artigo 15 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

Artigo 16 O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: <http://www.idsf.com.br>





Ouvidoria: 0800 520 0033





ANEXO I

**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO
FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5
(SENIOR) RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CAPÍTULO I CARACTERÍSTICAS GERAIS

Artigo 1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato “Multiestratégia”. Subclassificação “Não aplicável”. Tipo de gestão “Gestão Ativa”. Segmento: “Multicategoria”.
Objetivo	A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse sênior da classe única do FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SENIOR) RESPONSABILIDADE LIMITADA , inscrito no CNPJ sob o n.º em constituição (“ Classe Investida ”), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em (i) certificados de recebíveis imobiliários; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM n.º 84, de 31 de março de 2022; (vi) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175 (em conjunto, “ Ativos Alvo ”).





	<p>Excepcionalmente, a classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Alvo descritos acima.</p> <p>Adicionalmente, a classe poderá investir em Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido), conforme disposto na política de investimento da classe definida no CAPÍTULO III abaixo.</p> <p>O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.</p>
Público-Alvo	Investidores qualificados.
Custódia e Tesouraria	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada (“ CUSTODIANTE ”).
Escrituração	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada (“ INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA ”).
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição, seguirão o disposto no instrumento que aprovar a respectiva emissão de cotas.
Capital Autorizado	Sim, encerrada a primeira emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o ADMINISTRADOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas	Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas exclusivamente junto à INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA das cotas, fora dos ambientes da B3, sobre o valor base da oferta, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, sendo certo que, a critério do ADMINISTRADOR, considerada a recomendação do GESTOR,





	<p>poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, exclusivamente junto à INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA das cotas, fora dos ambientes da B3, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia especial de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação.</p>
<p>Negociação</p>	<p>As cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição e liquidação no mercado primário, por meio da INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA, e/ou do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”), conforme o caso; e (ii) para negociação exclusivamente por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado de instituições autorizadas pela CVM.</p>
<p>Transferência</p>	<p>As cotas podem ser transferidas, mediante: (i) termo de cessão e transferência; (ii) por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação; (iii) por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda (iv) nas demais hipóteses previstas na Resolução 175.</p>
<p>Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização</p>	<p>Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.</p>





	Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas nos termos desse Regulamento aqueles que sejam cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não possui cota, não recebe aplicações e nem realiza resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas Dias Úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a classe de cotas possui cota, recebe aplicações e realiza resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	A integralização, o resgate e a amortização de cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota políticas de exercício de direito de voto, disponíveis em suas páginas na rede mundial de computadores.
“Dia Útil”	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos, feriados declarados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

CAPÍTULO II RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

Artigo 2 Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

Artigo 3 Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:

- (i)** qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;
- (ii)** inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- (iii)** pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
- (iv)** condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.



**Artigo 4**

Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.

Artigo 5

Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO III DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**Artigo 6**

Os recursos da classe serão aplicados pelo ADMINISTRADOR, por recomendação do GESTORE, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

Artigo 7

Os ativos que vierem a integrar o patrimônio da Classe Única poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe Única sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe Única e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 8

A Classe Única poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

Artigo 9

Caso a Classe Única de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.

Artigo 10

As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em **(i)** cotas de fundos de investimento de renda fixa ou referenciado à Taxa DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha; **(ii)** instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha; ou **(iii)** títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis, todos os ativos listados acima com classificação de baixo risco e liquidez diária ("**Aplicações Financeiras**"). O FUNDO não irá contratar operações com derivativos, inclusive para fins de proteção patrimonial.

Artigo 11

A Classe Única não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe





Única possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo Alvo e/ou Aplicação Financeira.

Artigo 12 É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução 175, que sejam destinadas a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 13 O objeto e a política de investimentos da Classe Única somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

Artigo 14 A Classe Única pode emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 15 Os imóveis e/ou direitos reais a serem adquiridos pelo FUNDO deverão estar localizados no território nacional.

CAPÍTULO IV DAS COTAS

Artigo 16 As cotas da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe Única.

Parágrafo 2º Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no artigo 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 3º O titular de cotas da Classe Única:

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, inclusive os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;
- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.





CAPÍTULO V

DAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 17

A Classe Única iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), correspondente a 1.200.000 (um milhão e duzentas mil reais) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais).

Artigo 18

As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta (“**Documentos da Oferta**”), conforme definidos no artigo 2º, inciso V, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução 160**”), conforme aplicável.

Parágrafo 1º Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da Classe Única por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

- (a) os rendimentos distribuídos pela classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a Classe Única possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe Única; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- (b) nos termos da Lei 9.779, caso a Classe Única aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe Única, a Classe Única estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 2º Nos termos da Resolução CVM n.º 27, de 8 de abril de 2021, a oferta de cotas do FUNDO destinada exclusivamente a investidores profissionais não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos investidores das cotas subscritas.

Parágrafo 3º Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.



Parágrafo 4º As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do FUNDO, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe Única, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da Classe Única.

Parágrafo 5º Os Documentos da Oferta poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

- (i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do FUNDO; e
- (ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

Artigo 19

Após a primeira emissão de cotas do FUNDO, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor ou mediante simples deliberação do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

Artigo 20

No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

Parágrafo 1º A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

Parágrafo 2º As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante o FUNDO no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO VI DA CLASSE

RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO

Artigo 21

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da Classe Única e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.





Artigo 22

Caso a Classe Única efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Artigo 23

No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da Classe Única será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe, sendo certo que, nesta hipótese, a entrega dos eventuais ativos aos cotistas será realizada fora do ambiente da B3.

Parágrafo 1º Na hipótese de liquidação da Classe Única, 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 Única.

Parágrafo 2º Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 3º Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

Artigo 24

Conforme recomendação do GESTOR ao ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá amortizar as suas cotas quando ocorrer a alienação de Ativos Alvo, para redução do seu patrimônio, na proporção da respectiva alienação, ou sua liquidação, conforme aplicável.

Parágrafo 1º A amortização das cotas para redução do patrimônio do FUNDO nos termos do Artigo 24 acima implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes, com a conseqüente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo Ativo Alvo alienado.

Parágrafo 2º A amortização das cotas será precedida de anúncio realizado pelo ADMINISTRADOR, às expensas do FUNDO, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da amortização. A amortização deverá ser comunicada à B3 via sistema Fundos.Net., com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente. Na data da implementação da amortização, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na



mesma data, o provisionamento da amortização. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização.

CAPÍTULO VII DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Artigo 25 A Classe Única deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“**Montante Mínimo de Distribuição**”).

Artigo 26 Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência (“**Mês de Competência**” e “**Data de Distribuição**”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668.

Parágrafo Único. A primeira distribuição de rendimentos após o encerramento de uma oferta pública de cotas do Fundo poderá ocorrer apenas no mês seguinte ao encerramento com sucesso da respectiva oferta pública.

Artigo 27 Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do Artigo anterior, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Aplicações Financeiras, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: **(i)** de deliberação dos cotistas; **(ii)** de liquidação da Classe Única, nos termos do deste Anexo.

Artigo 28 O percentual mínimo a que se refere o *caput* será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Artigo 29 Farão jus aos rendimentos de que tratam os itens acima os titulares de cotas da classe, devidamente inscritas e integralizadas, no fechamento do 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês (inclusive) da Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA das cotas e/ou nas centrais depositárias.



Parágrafo 1º Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe Única. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no *caput* deste Artigo.

Parágrafo 2º Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

CAPÍTULO VIII DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

Artigo 30 A Classe Única será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da Classe Única, observadas as competências inerentes ao GESTOR.

Artigo 31 O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

Artigo 32 O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens e imóveis adquiridos pela Classe Única, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.

Artigo 33 O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe Única de cotas;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a Classe Única de cotas em juízo e fora dele;



- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso vii do parágrafo 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução 175.

Artigo 34

Os poderes constantes do Artigo 33 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da Classe Única, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da Classe Única no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

Artigo 35

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;
- (iii) escrituração de cotas; e
- (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de o ADMINISTRADOR ser o único prestador de serviços essenciais.

Artigo 36

O ADMINISTRADOR deverá prover a Classe Única com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) custódia de ativos financeiros.

Parágrafo 1º Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da Classe Única compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da Classe Única.



Parágrafo 2º É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe Única, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Parágrafo 3º Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a Classe Única invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

Artigo 37

Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe Única de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR; e
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser.
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e
 - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;



- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (v) custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe Única.

Da divulgação de informações

Artigo 38 O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

Artigo 39 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único. O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

Artigo 40 Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe Única, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Artigo 41 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

Substituição do ADMINISTRADOR

Artigo 42 O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

Artigo 43 Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

Parágrafo 1º É facultado aos cotistas que detenham, ao menos, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no



Artigo 43 acima, caso o administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 2º Aplica-se o disposto no Artigo 43 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da Classe Única, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

Parágrafo 3º Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador 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.

Parágrafo 4º Nas hipóteses referidas no Artigo 43, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única de cotas.

Parágrafo 5º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

Gestão

Artigo 44 O GESTOR, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, têm poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

Artigo 45 Inclui-se entre as obrigações do GESTOR contratar, em nome do FUNDO, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- (i) intermediação de operações para a carteira de ativos;
- (ii) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;
- (iii) cogestão da carteira de ativos;
- (iv) distribuição de cotas;
- (v) consultoria especializada; e
- (vi) formador de mercado para as cotas da classe.

Consultoria Especializada





Artigo 46

O ADMINISTRADOR, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, poderá contratar consultoria especializada para que preste os seguintes serviços:

- (i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a política de investimentos deste Anexo, os ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe Única do FUNDO;
- (ii) Participar de negociações e propor negócios à classe, observada a política de investimentos constante deste Anexo;
- (iii) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe Única, a exploração do direito de superfície; e
- (iv) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

Parágrafo Único. Ocorrendo a contratação, a consultoria especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no contrato de prestação de serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

CAPÍTULO IX TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E CUSTÓDIA

Taxa de Administração

Artigo 47

O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de três partes (“**Taxa de Administração**”): **(i)** a primeira parte será equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas; **(ii)** a segunda equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do FUNDO, e **(iii)** a terceira calculada **(a)** sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou **(b)** caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, o percentual de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira integralização de cotas da classe, sendo que a primeira e a segunda parte corresponderão aos valores designados nos respectivos instrumentos celebrados entre o ADMINISTRADOR e os prestadores destes





serviços, cujas cópias encontrar-se-ão disponíveis na sede do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 1º A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Parágrafo 2º O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe Única aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Gestão

Artigo 48

A remuneração mensal devida ao GESTOR, equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) no primeiro ano de duração do Fundo, e 0,60% (sessenta centésimos por cento) a.a. nos anos seguintes, deverá ser apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe Única de cotas do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice que vier a substituir o IPCA.

Artigo 49

Não haverá taxa de performance no FUNDO.

Taxa de Distribuição

Artigo 50

Tendo em vista que a Classe Única tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída

Artigo 51

Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral.

Artigo 52

A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.





CAPÍTULO X ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

Artigo 53

A assembleia especial de cotistas desta classe, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis;
- (b) substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR;
- (c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe Única;
- (e) alteração do presente anexo;
- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única de cotas;
- (h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas da Classe Única;
- (j) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (k) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do parágrafo 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do anexo normativo III da Resolução 175; e
- (m) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

Artigo 54

Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e





- (b) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

Artigo 55

A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO XI.

Artigo 56

A convocação referida no Artigo 55 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

Artigo 57

A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) A convocação de assembleia especial 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 de deliberação da assembleia; e
- (c) O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

Parágrafo 1º A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Parágrafo 2º A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

Parágrafo 3º Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

Parágrafo 4º O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (i) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico



disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

- (iii) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 5º Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

Parágrafo 6º O pedido de que trata o Parágrafo 5º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

Parágrafo 7º Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos no CAPÍTULO II Artigo 1 Parágrafo 1º do Artigo 58 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo 8º A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

Artigo 58

Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem 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 neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (“**Maioria Simples**”).

Parágrafo 1º Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), **Error! Reference source not found.**, **Error! Reference source not found.** e (m) do Artigo 53, acima.

Parágrafo 2º Cabe ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.



Artigo 59

O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

Parágrafo 1º O pedido de representação deverá: **(a)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(b)** facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; **(c)** ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 2º É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe Única, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a) do Parágrafo 1º, acima, bem como **(i)** reconhecimento da firma do signatário do pedido; e **(ii)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 3º O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação

Parágrafo 4º Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela Classe Única.

Artigo 60

As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

Artigo 61

As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no Artigo 54, acima.

Artigo 62

Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO XI

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 63

A Classe Única poderá ter até 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.





Artigo 64

Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

- (i) seja cotista da Classe Única de cotas;
- (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não esteja em conflito de interesses com a Classe Única de cotas; e
- (vi) não esteja 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 tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Artigo 65

Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da Classe Única a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 66

A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: **(a)** 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe Única 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.

Artigo 67

A função de representante dos cotistas é indelegável.

Artigo 68

Sempre que a assembleia especial da Classe Única for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): **(a)** declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e **(b)** as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

Artigo 69

O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em, no máximo, 90 (noventa dias)



dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

Artigo 70 Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Artigo 71 Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da Resolução 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

Artigo 72 Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Artigo 73 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 74 Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe Única e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

Artigo 75 Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe Única.

CAPÍTULO XII DAS VEDAÇÕES

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

Artigo 76 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais praticar os seguintes atos em nome da Classe Única:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;





- (v) utilizar recursos da Classe Única para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 77

É vedado ao GESTOR o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

Artigo 78

Em acréscimo às vedações previstas no Artigo 76 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da Classe Única de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe Única de cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175, realizar operações da Classe Única de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a Classe Única de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultoria especializada;
 - (b) a Classe Única de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
 - (c) a Classe Única de cotas e o representante de cotistas; e
 - (d) a Classe Única de cotas e o empreendedor;
- (v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vi) 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





- (vii) 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.

Parágrafo Único. A Classe Única poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única, poderá o Gestor, em nome da Classe Única, prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, relativamente a operações relacionadas a sua carteira de ativos, de acordo com a regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XIII DOS FATORES DE RISCO

Artigo 79

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

* * *





ANEXO II

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DECLARAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR ATUALIZADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM
160**

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 18.897, de 07 de julho de 2021, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.726, 19º andar (parte), conjunto 194, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 16.695.922/0001-09, na qualidade de administradora (“**Administradora**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SENIOR) RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 60.373.688/0001-87 (“**Fundo**”), vem, no âmbito da oferta de distribuição pública de cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo (“**Emissão**”, “**Classe**” e “**Oferta**”, respectivamente), nos termos do artigo 24 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), declarar que:

- (i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas em razão da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas da Emissão;
- (ii) o prospecto da Oferta (“**Prospecto**”) contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, da Administradora, do Fundo, da Classe, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento na Classe, fornecendo todas as demais informações relevantes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da aquisição de Cotas da Classe;
- (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 175; e
- (iv) as informações contidas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, são ou serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme disposto no artigo 24 da Resolução CVM 160.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

DocuSigned by:
Antonella
271E989F8DAF49F...

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora

DECLARAÇÃO

(ITEM “C”, DO INCISO “I” DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO DA CVM 160)

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 18.897, de 07 de julho de 2021, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, 1.726, 19º andar (parte), conjunto 194, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 16.695.922/0001-09, na qualidade de administrador fiduciário do **FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SENIOR) RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 60.373.688/0001-87 (“**Fundo**”), no âmbito da oferta de distribuição pública de cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo, conforme exigido pelo item “c”, inciso “i” do artigo 27 da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), declara que o registro de funcionamento do Fundo está atualizado.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

DocuSigned by:

Antonella

271E989F8DAF49F...

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora



ANEXO III

DECLARAÇÃO DO GESTOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO GESTOR PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

BLUE3 ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, conjunto 111, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ sob nº 55.649.229/0001-43, na qualidade de gestor (“**Gestor**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SENIOR) RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 60.373.688/0001-87 (“**Fundo**”), no âmbito da oferta de distribuição pública de cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo (“**Emissão**”, “**Classe**” e “**Oferta**”, respectivamente), vem, pela presente, nos termos do artigo 24 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), declarar que:

(v) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas em razão da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas da Emissão;

(vi) o prospecto da Oferta (“**Prospecto**”) contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, da Administradora, do Fundo, da Classe, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento na Classe, fornecendo todas as demais informações relevantes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da aquisição de Cotas da Classe;

(vii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 175; e

(viii) as informações contidas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, são ou serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme disposto no artigo 24 da Resolução CVM 160.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

Assinado por:  A711F8BAA4DF4A0...	Assinado por:  A422AC860EED452...
BLUE3 ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.	
Gestor	

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO DISTRIBUIDOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO DISTRIBUIDOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 18.897, de 07 de julho de 2021, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.726, 19º andar (parte), conjunto 194, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 16.695.922/0001-09, na qualidade de intermediário líder (“**Distribuidor Líder**”) da oferta pública de distribuição de cotas (“**Cotas**”) da 1ª (primeira) emissão da classe única do **FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SENIOR) RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.373.688/0001-87 (“**Oferta**”, “**Classe**” e “**Fundo**”, respectivamente), administrado pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 18.897, de 07 de julho de 2021, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.726, 19º andar (parte), conjunto 194, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 16.695.922/0001-09 (“**Administradora**”), vem, pela presente, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), bem como do item 14.6 do Anexo C da Resolução CVM 160, declarar que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações fornecidas pelo Fundo são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, que integram o prospecto da Oferta (“**Prospecto**”) são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, da Classe, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 175; e
- (iv) quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre as Cotas ofertadas e a Oferta, em si, poderão ser obtidas junto ao Distribuidor Líder, por meio do endereço e formas de contato constantes na seção “Identificação das Pessoas Envolvidas” do Prospecto, bem como por meio da CVM, cujas formas de contato estão descritas na seção “Cronograma” do Prospecto.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

DocuSigned by:
Antonella
271E989F8DAF49F...

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Distribuidor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE 5 (SÊNIOR) RESPONSABILIDADE LIMITADA

DISTRIBUIDOR LÍDER E ADMINISTRADOR



GESTOR



ASSESSOR LEGAL



CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: B3LT11
Tipo ANBIMA: FII Multiestratégia Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria
CNPJ nº 60.373.688/0001-87

Índice

	Seção
Termos, Condições e Estrutura da Operação	I
Visão Geral dos Empreendimentos Objeto da Operação	II
Visão Geral da Lote 5	III
Principais Projetos da Lote 5	IV
Estudo de Viabilidade	V
Blue3 Asset	VI

I. Termos, Condições e Estrutura da Operação

FII Feeder Blue3

Descrição da Operação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valor total do Fundo de Investimento Imobiliário (FII) Feeder de até R\$ 160mi. ▪ A distribuição das cotas do Fundo será feita através de uma classe única
Instrumento	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
Público Alvo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Investidores Qualificados
Valor do Fundo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Até R\$ 160 milhões (1,6mi de cotas de R\$100,00)
Política de Investimento	<ul style="list-style-type: none"> ▪ No mínimo 95% dos recursos captados serão investidos na Cota Sênior do LOTE 5 CAMPINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe Investida")
Gestão	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Blue 3 Asset
Taxa de Gestão	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 0,60% a 0,75% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo
Administrador, Coordenador Líder e Distribuidor	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ID Serviços Financeiros
Taxa de Administração	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 0,10% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo
Prazo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Determinado, conforme liquidação das cotas. Previsão no modelo atual é de liquidação de 4,50 a 7,83 anos para a Cota Sênior da classe investido(conforme velocidade de vendas).
Duration	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2,80 a 4,63 anos.
Remuneração Alvo Líquida de Custos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ IPCA+ 9,50%aa a IPCA+9,60%aa

Premissas da Operação (1/3)

Descrição da Operação

- Valor total do Classe Investida de até R\$ 560mi, cujos recursos captados pela Lote5 serão destinados para a quitação de dívidas, composição de caixa e usos gerais e administrativos
- Os terrenos objetos da permuta estão alocados em três SPEs detidas pela Lote 5 e serão desenvolvidos em cinco fases diferentes: Dom Campinas, Capuava 1, Capuava 2, Morro Alto 1 e Morro Alto 2 com lançamentos em ago-'25, mar-'26, mar-'26, ago-'27 e nov-'27, respectivamente, totalizando 2.3mi de m² desenvolvidos e cerca de 2.5k lotes, com VGV de R\$ 1.6bi
- A distribuição das cotas da Classe Investida será feita através de uma única classe e três subclasses: sênior, subordinada mezanino e subordinada junior.
- A oferta pública das cotas da Classe Investida serão destinadas exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, e estarão sujeitas às limitações previstas na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor

Instrumento

- LOTE 5 CAMPINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Classe Investida)

Classificação da Classe Investida

- Tipo ANBIMA “FII Multiestratégia Gestão Ativa”

Valor Total da Classe Investida

- Até R\$ 560 milhões

Permuta

- 70.00% do fluxo de caixa líquido de comissão e impostos dos empreendimentos da operação

Subclasses

- Sênior (Fundo *Feeder* Blue 3): Até R\$ 160 mi
- Mezanino: R\$ 300 mi
- Júnior (Lote 5): R\$ 100 mi

Destinação Cota Sênior

- As Cotas Sênior da Classe Investida serão destinadas exclusivamente ao Fundo *Feeder* Blue 3

Premissas da Operação (2/3)

Integralização Cota Júnior ▪ As Cotas Júnior Classe Investida serão integralmente subscritas e integralizadas pela Lote 5

Remuneração Classe Investida ▪ Sênior (Fundo *Feeder* Blue 3): IPCA + 10,60% a.a.
 ▪ Mezanino: IPCA + 15,00% a.a.
 ▪ Júnior (Lote 5): Pagamentos remanescentes após a liquidação das Cotas Sênior e Mezanino

Gestores ▪ Blue 3 Asset e TG Core

Estruturador Cota Sênior ▪ Blue 3 Capital

Estruturador Cota Mezanino ▪ Seneca Capital

Taxa de Gestão e Cogestão da Classe Investida ▪ 0,96% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Administrador e Distribuidor e Líder ▪ ID Serviços Financeiros

Taxa de Administração da Classe Investida ▪ 0.10% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

Integralização ▪ Única

Prazo ▪ Determinado, conforme liquidação das cotas da classe investida Previsão no modelo atual é de liquidação em 7,83 anos para a Cota Sênior e 8,75 anos para a Cota Mezanino

Assessor Jurídico ▪ Negrão Ferrari Advogados

Destinação dos recursos da classe investida ▪ Quitação de dívidas (R\$ 285 milhões)
 ▪ Composição de caixa (R\$ 120 milhões)
 ▪ Usos gerais e administrativos (R\$ 45 milhões)

Premissas da Operação (3/3)

Destinação da Receita Livre da Classe Investida

- A receita livre (30.00% do fluxo de caixa dos empreendimentos livre de comissão e impostos) será usada para demais custos da operação (obras, aprovações e marketing)

Cascata de Pagamentos

1. Pagamento de custos da Classe Investida (taxa de gestão, administração, etc.)
2. Pagamento de juros das Cotas Sênior
3. Caso as Cotas Sênior constituam, no mínimo 50,00% do Patrimônio Líquido do Fundo, pagamento de 100% do fluxo de caixa remanescente para a Cota Sênior. Caso contrário, pagamento de juros das Cotas Mezanino
4. 33.33% do fluxo de caixa remanescente para Amortização das Cotas Sênior e de 66,67% para Amortização das Cotas Mezanino
5. Após a liquidação das Cotas Sênior, pagamento de 100% do fluxo de caixa remanescente para as Cotas Mezanino
6. Após a liquidação de ambas as Cotas Sênior e Mezanino, pagamento de 100% do fluxo de caixa remanescente para as Cotas Júnior

Duration

- Cota Sênior: 4,63 anos
- Cota Mezanino: 4,66 anos

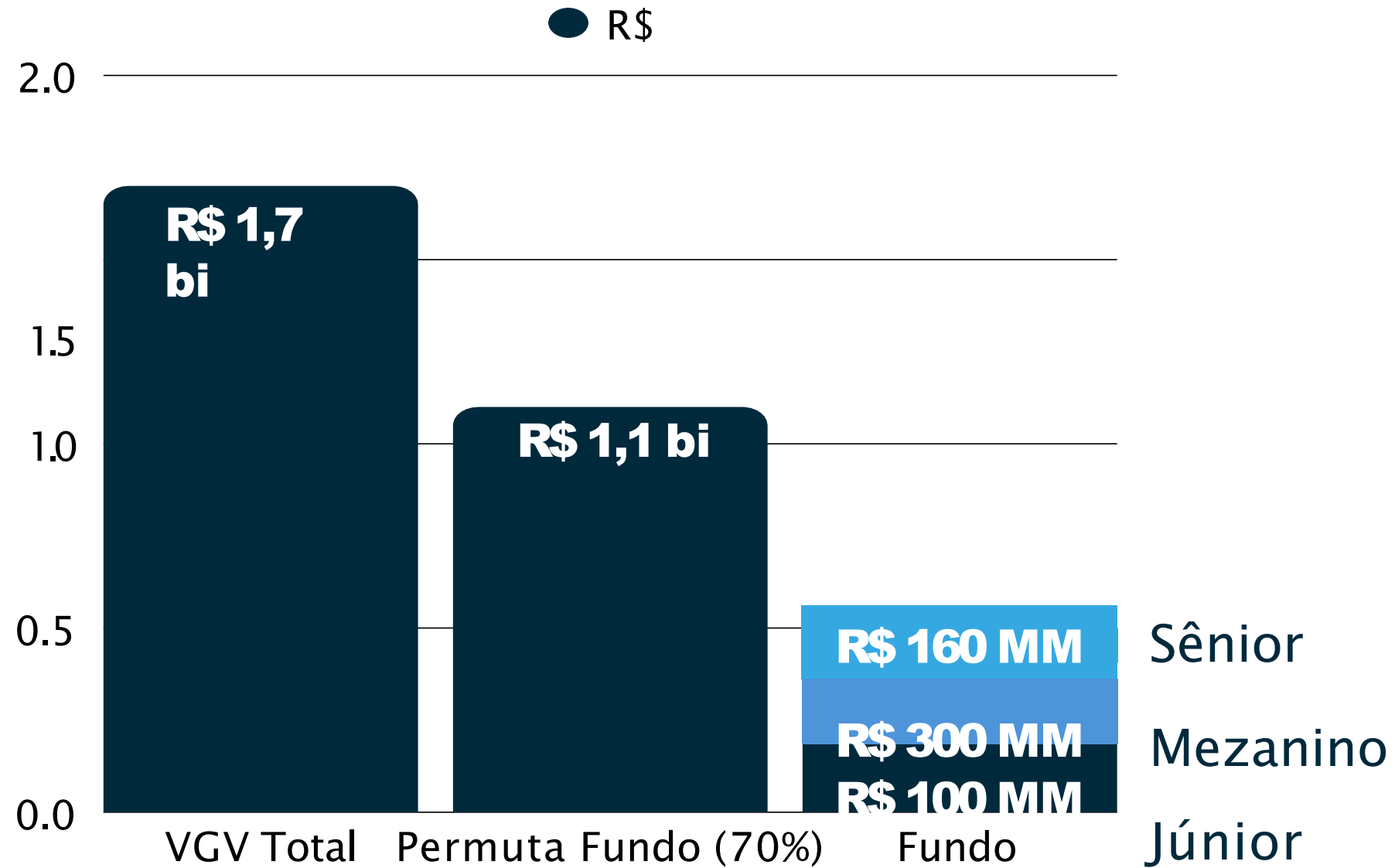
Aquisição das SPEs

- Por motivos contábeis, o fundo obterá posse dos Empreendimentos da seguinte maneira:
 - Morro Alto 1 e 2 e Capuava 1 e 2: Compra de 100% das cotas das SPEs donas dos empreendimentos ao valor do Patrimônio Líquido das mesmas
 - Dom Campinas : Compra do terreno diretamente da SPE

Obs.: cada empreendimento terá sua SPE desenvolvedora que receberá a Receita Livre do respectivo projeto e estará encarregada dos encargos da obra

Lote 5 Campinas FII

Highlights



Fonte: Blue3 - Lote 5

D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

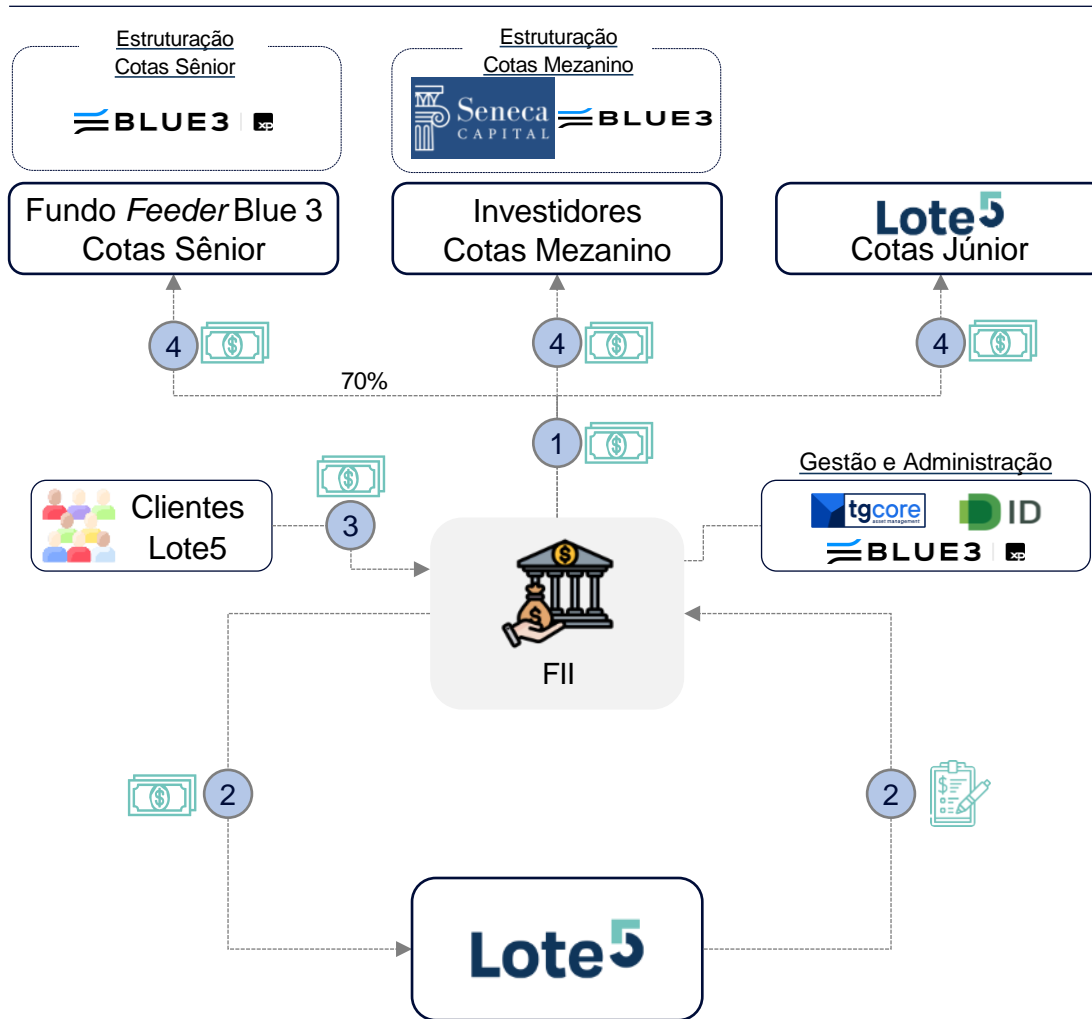
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

É SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Fluxograma e Estrutura da Classe Investida

Fluxograma



Operacionalização da Classe Investida

1. Subscrição dos investidores no FII e emissão das cotas pela Classe Investida
2. Aquisição das SPEs donas dos empreendimentos pela Classe Investida e liberação do recurso captado para a Lote 5 (montante líquido equivalente às cotas sênior e mezanino, liberados em totalidade em até 2 dias)
3. Pagamento à Classe Investida de 70% do fluxo de caixa dos empreendimentos líquido de comissão e tributos
4. Distribuição de fluxo de recebíveis conforme a cascata de pagamentos abaixo

Timing estimado: Integralização até 30 de abril de 2025

Cascata de Pagamentos

1. Pagamento de custos da Classe Investida (taxa de gestão, administração, etc.)
2. Pagamento de juros das Cotas Sênior
3. Caso as Cotas Sênior constituam, no mínimo 50,00% do Patrimônio Líquido do Fundo, pagamento de 100% do fluxo de caixa remanescente para a Cota Sênior. Caso contrário, pagamento de juros das Cotas Mezanino
4. 33,33% do fluxo de caixa remanescente para Amortização das Cotas Sênior e de 66,67% para Amortização das Cotas Mezanino
5. Após a liquidação das Cotas Sênior, pagamento de 100% do fluxo de caixa remanescente para as Cotas Mezanino
6. Após a liquidação de ambas as Cotas Sênior e Mezanino, pagamento de 100% do fluxo de caixa remanescente para as Cotas Júnior

Fontes: Blue3

D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

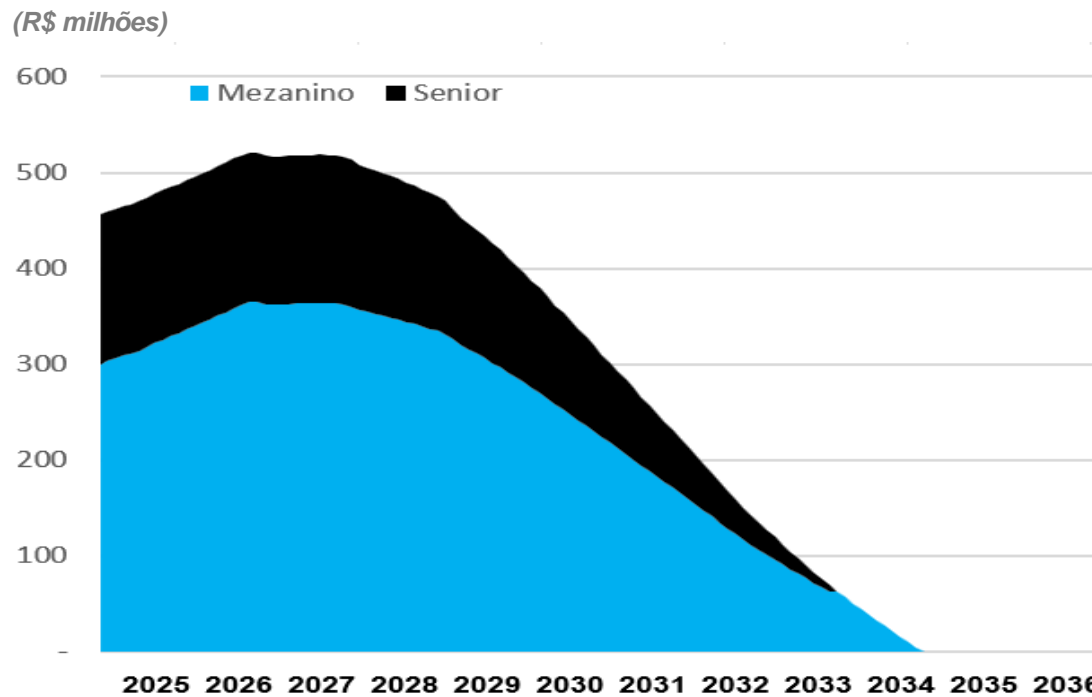
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

É SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

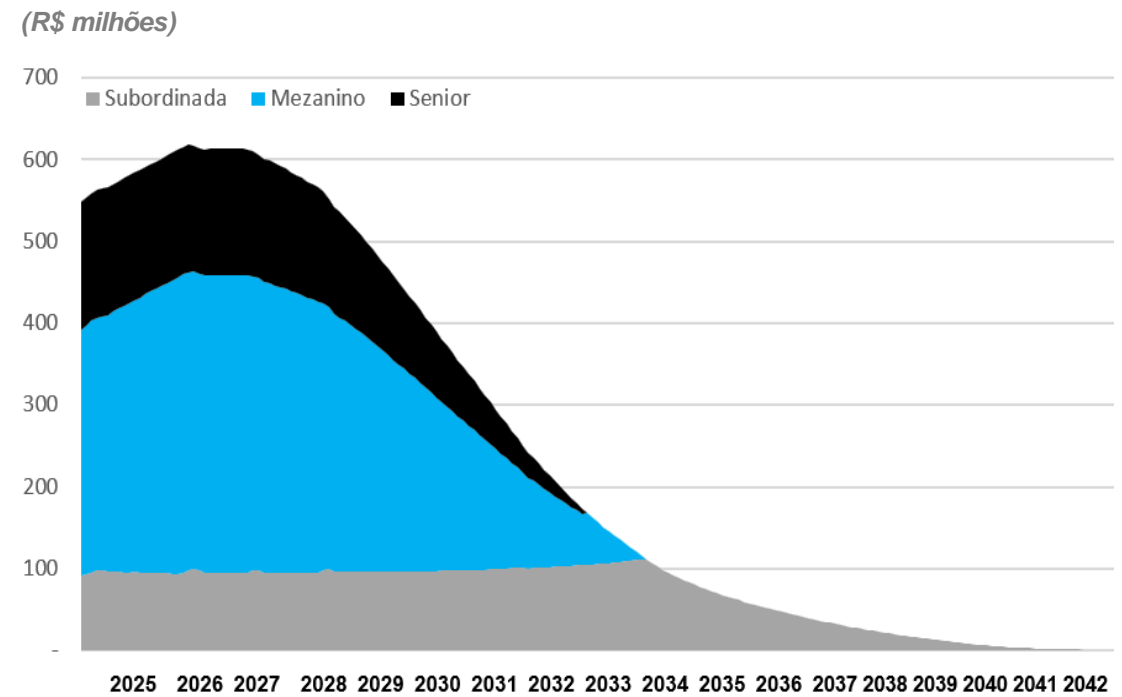
AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Projeção de Fluxo de Caixa da Classe Investida

Saldo Devedor



Subordinação das Subclasses



Principais Números da Operação

Liquidação da Cota
Sênior: 7.83 anos
Mezanino: 8.75 anos

Permuta Sobre o Fluxo de
Recebíveis 70.00%

Taxa da Operação
Sênior: IPCA + 10,60%
Mez.: IPCA + 15,00%

Duration
Sênior: 4,63 anos
Mezanino: 4,67 anos

Premissa de Tributação
6.73%

Fontes: Blue3; Lote 5

D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

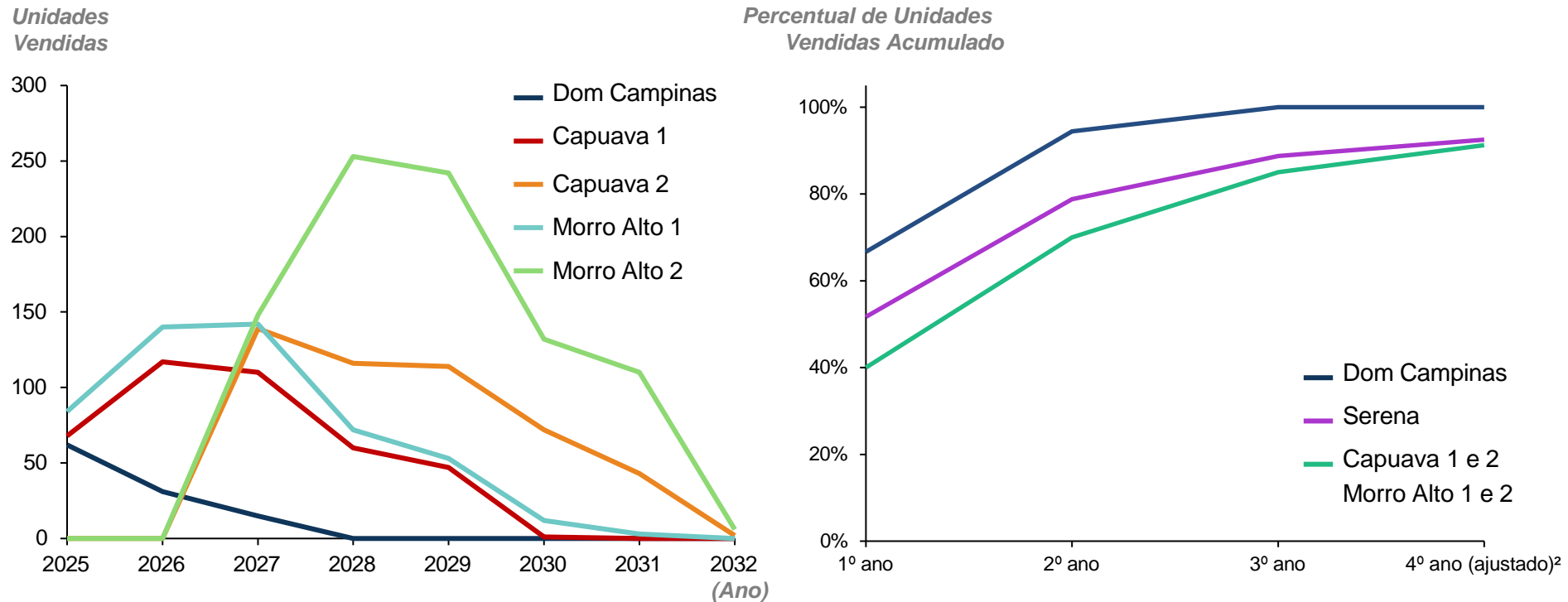
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

É SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Previsão de Venda das Unidades da Classe Investida

Premissa de vendas¹: 25% das unidades nos primeiros 3 meses após o lançamento, 40% até o 1º ano, 70% até o 2º ano e 100% até o 4º ano pós-lançamento



Premissa de vendas refletem o histórico do Serena, empreendimento prévio da Lote 5 em condomínio fechado na mesma região que os empreendimentos da operação, lançado em agosto de 2021

Nota: (1) A premissa de vendas mais aceleradas para o Dom Campinas decorre do posicionamento *premium* adotado pelo empreendimento; (2) Considera somente primeiros 5 meses do 4º ano, dado que o empreendimento Serena foi lançado há menos de 4 anos

Fontes: Blue3: Lote 5

D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

É SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

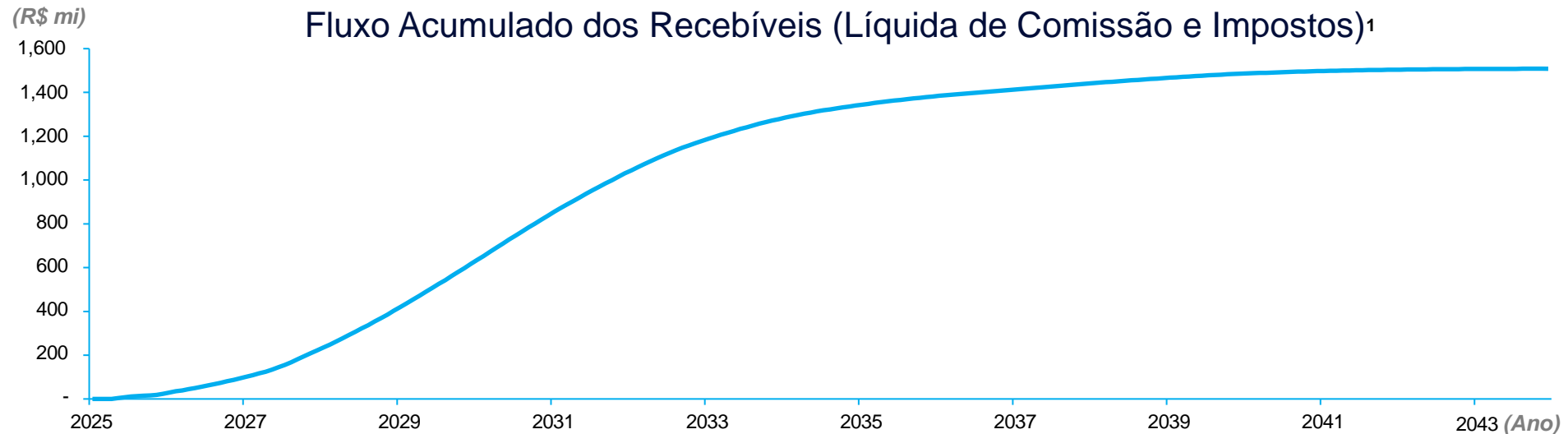
AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Tabela de Venda dos Empreendimentos da Classe Investida

Premissas conservadoras utilizadas para estressar as projeções

Composição da Tabela de Vendas

	Dom Campinas	Capuava 1	Capuava 2	Morro Alto 1	Morro Alto 2
Valor do Lote Médio (R\$ mil)	1,555	757	670	536	670
% de Venda no Lançamento:	50%	25%	25%	25%	25%
Prazo Estimado de Venda de 100% das Unidades (meses)	30	51	55	65	53
Tabelas:	Mix de Tabela				
144 meses (sinal 10%):	0%	33%	33%	33%	33%
60 meses (sinal 10%):	50%	33%	33%	33%	33%
36 meses (sinal 20%):	50%	33%	33%	33%	33%



Fontes: Blue3; Lote 5

D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

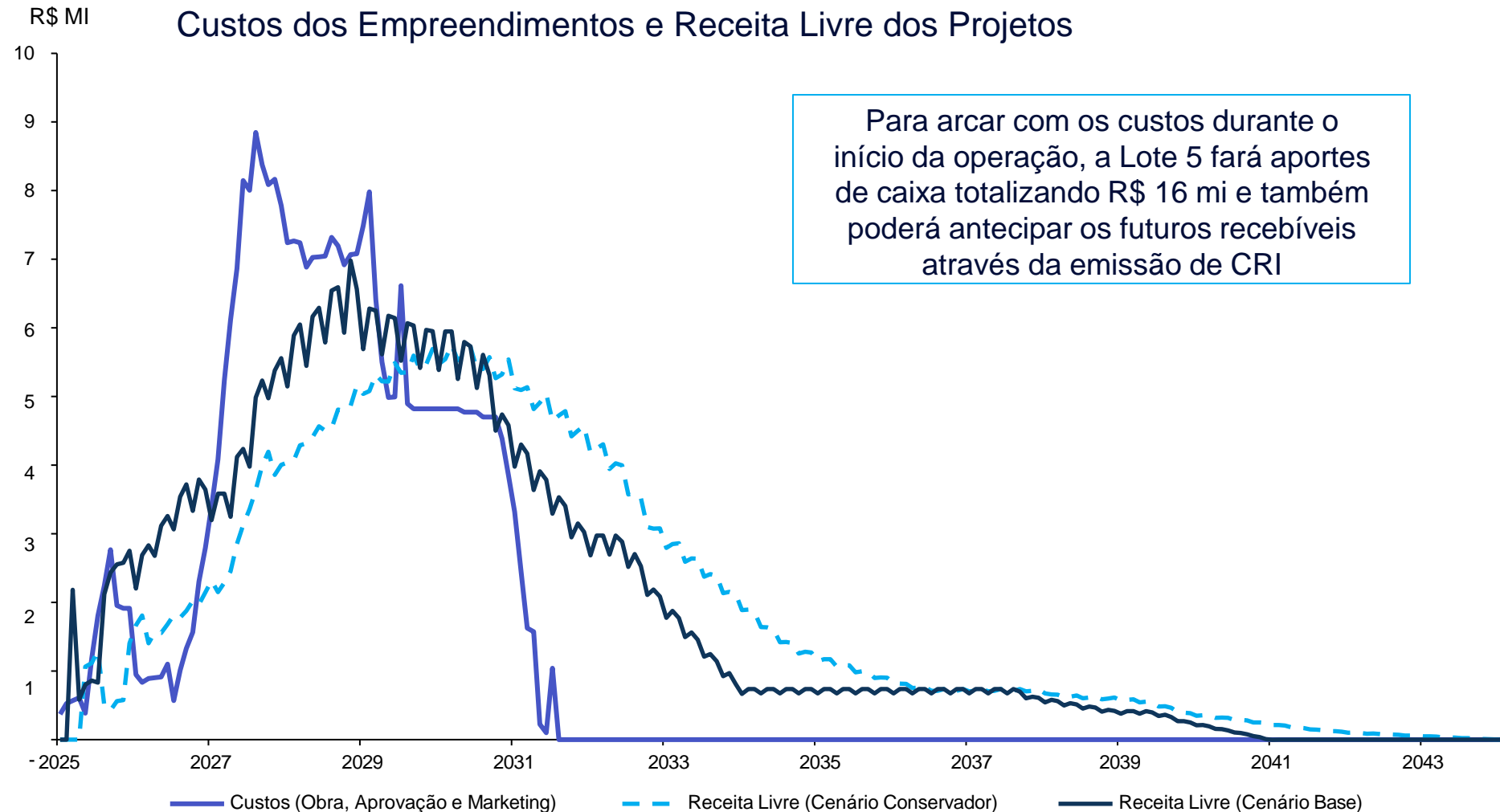
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

É SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Destinação da Receita Livre da Classe Investida

A receita livre dos empreendimentos será usada para o pagamento de custos de obras e demais custos dos projetos



Fonte: Blue3 - Lote 5

D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

É SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Cobertura de Custos com Emissão de CRI – Cenário Conservador – Classe Investida

Para cobrir os custos dos empreendimentos, são projetadas duas emissões de CRI detalhadas abaixo

(estimativas)

Valor de Emissão (R\$ mi)

CRI 1

100

CRI 2

32

Taxa de Juros

IPCA + 11.50% a.a.

IPCA + 11.50% a.a.

Carência de Amortização

18 meses

18 meses

Prazo Total

96 meses

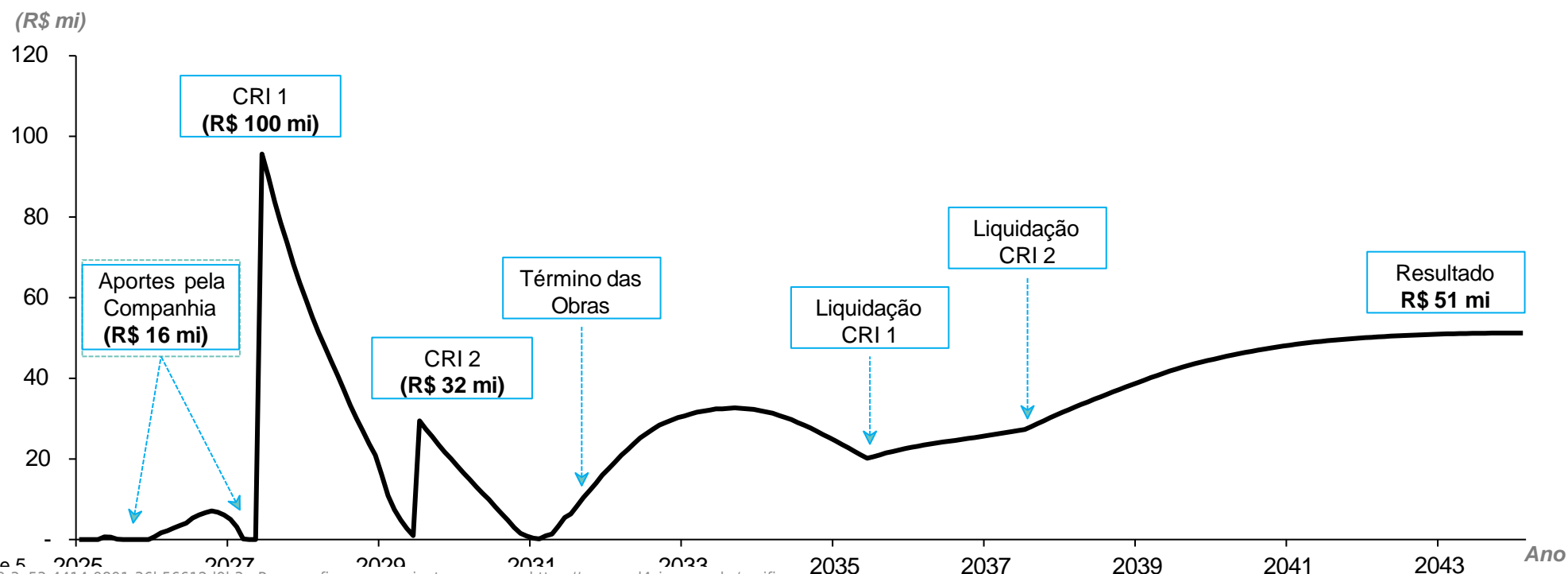
96 meses

Razão de Garantia

120%

120%

Saldo acumulado dos empreendimentos



Fontes: Blue3; Lote 5 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

É SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

II. Visão Geral dos Empreendimentos Objeto da Operação

Cidade Alvo

Campinas/SP

Cidade

1. Distância de São Paulo:

- 95 km;

2. Número de habitantes:

- Campinas: 1,1 milhão;
- Segunda cidade mais populosa do país, fora capitais;
- Região: 3,4 milhões;

3. PIB per capita:

- R\$ 59,6 mil;

4. Estrutura:

- 80 hospitais;
- 45 universidades;

Robustez

Localização

1. Acesso rodoviário:

- Um dos principais entroncamentos rodoviários do país (Anhanguera, Bandeirantes e Dom Pedro);

2. Conexão nacional/internacional:

- Um dos maiores e mais modernos aeroportos do Brasil;

3. Polo regional:

- Campinas é o centro de uma das regiões metropolitanas mais desenvolvidas do interior do Brasil;

Qualidade

Mercado Imobiliário

1. Mercado aquecido em 2024:

Um em cada 5 imóveis lançados no estado de São Paulo estava na região de Campinas; Segunda Região com mais unidades vendidas no estado de São Paulo;

2. Aumento no valor do metro quadrado:

Em 2024, o preço de venda dos imóveis em Campinas cresceu 11%;

Potencial

Fontes: Lote 5

D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

É SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

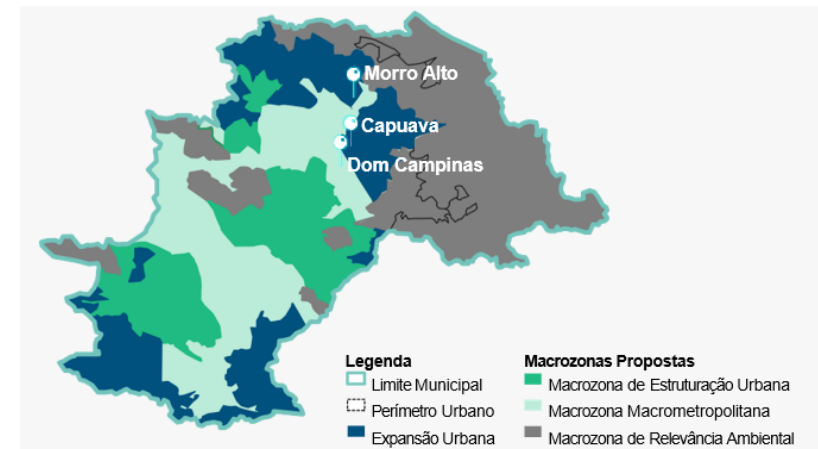
Visão Geral dos Empreendimentos

Cinco empreendimentos de destaque em Campinas

Principais Pontos do Investimento

- Empreendimentos de **médio-alto padrão no distrito leste de Campinas**
- **Infraestrutura de ponta em todos os empreendimentos**, incluindo áreas de lazer, academia de ginástica, *rooftop* com espaço gourmet, salão de festas, adegas e sala de cinema
- **Localização privilegiada**, com acesso a poucos minutos de rodovias, shoppings, supermercados, escolas, etc.
- Com base em empreendimentos passados, expectativa de vendas de **25% no lançamento e 40% em 1 ano, 70% em dois anos e 100% em quatro anos¹**
- Valor Geral de Vendas ("VGV") total de c. **R\$ 1.6bi**
- Total de **2,518 lotes**

Projetos na Zona Norte de Campinas



Principais Pontos do Investimento

Empreendimento	Dom Camp.	Capuava 1	Capuava 2	Morro Alto 1	Morro Alto 2	Total
Lançamento (Data)	Ago-25	Mar-26	Ago-27	Mar-26	Nov-27	n.a.
Lotes (#)	108	427	513	538	932	2,518 ²
Lote Médio (m ²)	622	352	268	282	210	282 ²
Área Total ('000 m ²)	295	471	407	531	563	2,267
Área dos Lotes ('000 m ²)	74	155	140	162	204	735 ²
Preço Médio (R\$ / m ²)	2,500	2,150	2,500	1,900	2,375	2,375 ²
Ticket Médio (R\$ mil)	1,555	757	670	536	499	670
VGV (R\$ mi)	168	323	344	288	465	1,588
Custo de Obra (R\$ mi)	44	58	51	63	71	287 ²
Renda Média Público-Alvo (R\$ mil / mês)	~50	~30 - 40	~30 - 40	~30 - 40	~30 - 40	~30 - 40 ²

Nota: (1) Exceto o Dom Campinas, cujas vendas devem ser mais aceleradas, decorrente da natureza mais *premium* do empreendimento; (2) Mediana dos valores

Fonte: Blue3 - Lote 5

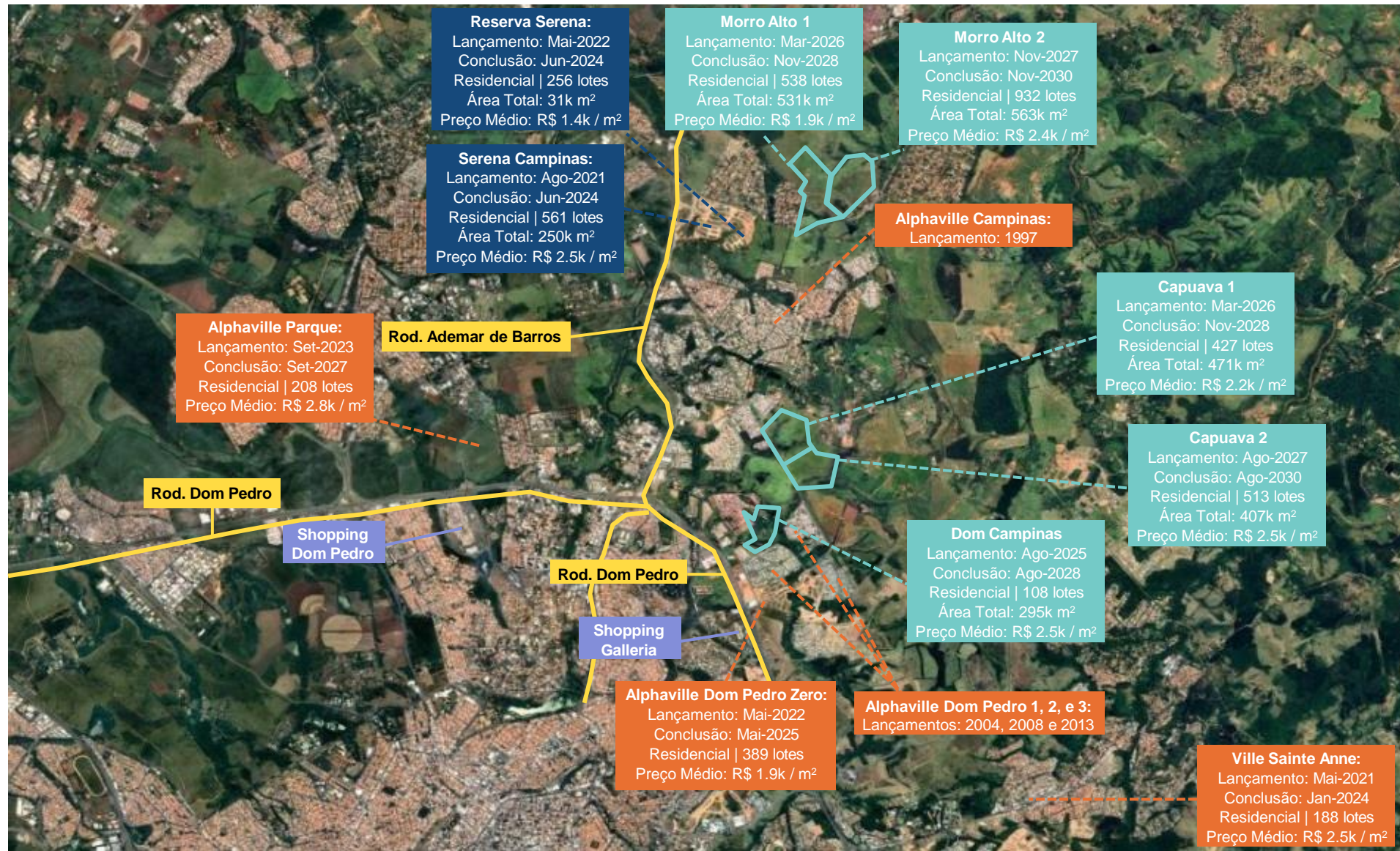
D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

É SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Empreendimentos Residenciais Estrategicamente Localizados



Legenda: **Empreendimentos da Operação** **Outros Empreendimentos Lote 5** **Outros Empreendimentos** **Rodovias** **Shoppings**

D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Cronograma das Aprovações

Lançamento de 108 lotes em 2025, 965 lotes em 2026 e 1,445 lotes em 2027

	Aquisição da Área	Pré-Cadastro	Cadastro da Gleba	Aprovação Prévia Aprovação SANASA	Aprovação ETM	Aprovação Graprohab	Aprovação Final na Prefeitura	Registro de Imóveis Lançamento
Dom Campinas					Hoje			
	Ago 2021	Dez 2022	Jun 2024	Ago 2024	Out 2024	Abr 2025	Mai 2025	Ago 2025
Capuava 1 e Morro Alto 1			Hoje					
	Ago 2021	Dez 2024	Abr 2025	Jun 2025	Ago 2025	Dez 2025	Jan 2026	Mar 2026
Capuava 2								
	Ago 2021	Jun 2026	Out 2026	Dez 2026	Jan 2027	Mai 2027	Jun 2027	Ago 2027
Morro Alto 2								
	Ago 2021	Ago 2026	Dez 2026	Fev 2027	Mar 2027	Jul 2027	Set 2027	Nov 2027

Fontes: Lote 5

D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

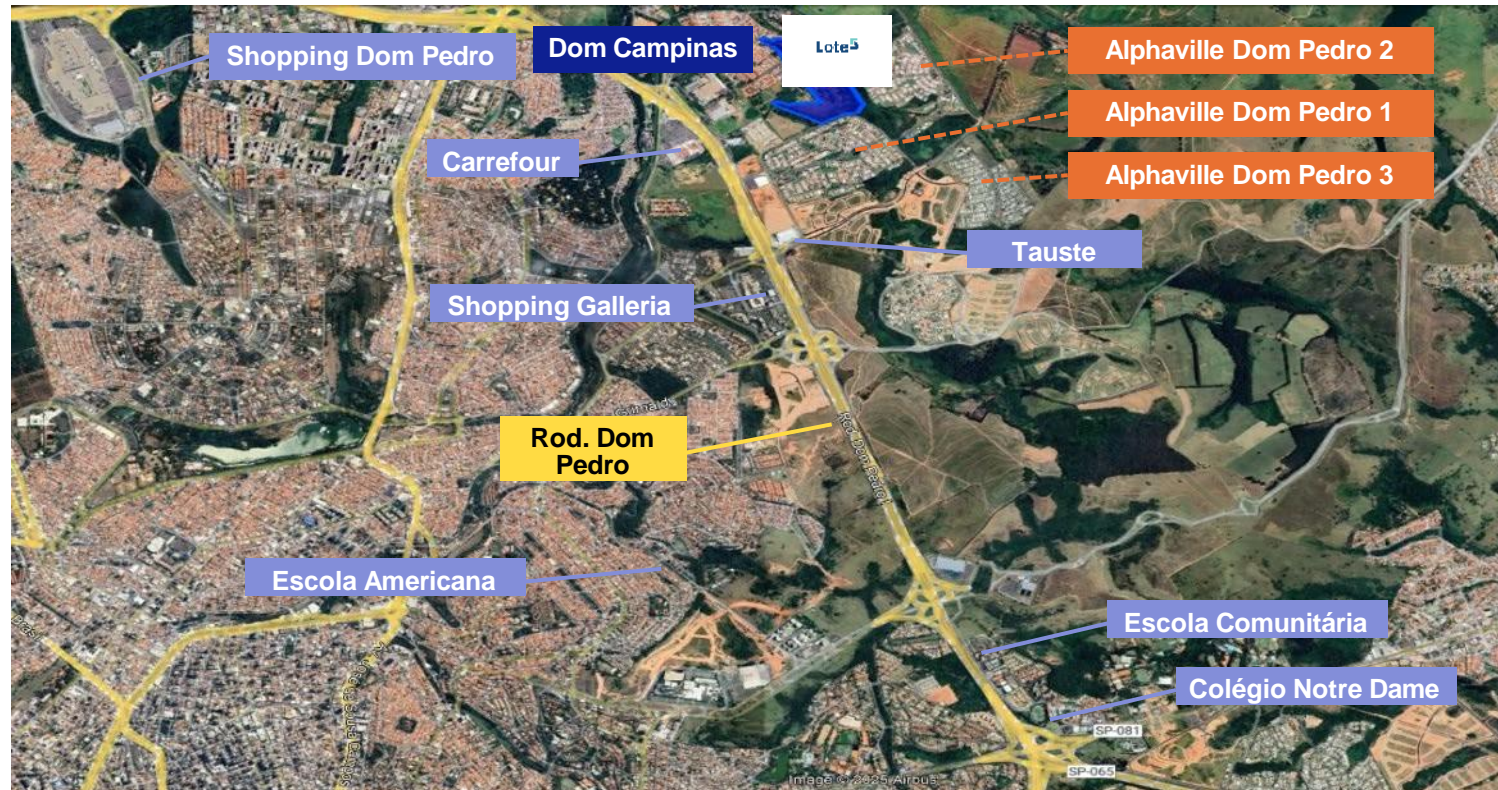
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

É SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Projeto Dom Campinas

Visão Geral da Micro Região



Ficha Técnica

Informações Gerais

Área Total: 295,295 m²

Área Verde: 67,142 m²

Sistema de Lazer: 48,792 m²

Dom Campinas

108 lotes a partir de 600 m²

Wellness Club com Fitness, Brinquedoteca, Sauna e Sala de massagem

Projeto Dom Campinas (Cont.)

Empreendimento mais exclusivo dentre os cinco, condomínio fechado que conta com clube e amplo espaço verde



Projeto Capuava

Visão Geral da Micro Região



Ficha Técnica

Capuava 1

427 lotes a partir de 300 m²
Área Total: 471,252 m²
Área Verde: 62,914 m²
Sistema de Lazer: 66,020 m²

Capuava 2

513 lotes a partir de 250 m²
Área Total: 406,869 m²
Área Verde: 51,472 m²
Sistema de Lazer: 54,986 m²

Projeto Capuava 1

Região de altíssimo padrão, bem localizado a preços competitivos em relação aos concorrentes da região



Projeto Morro Alto

Visão Geral da Micro Região



Ficha Técnica

Morro Alto 1

538 lotes a partir de 250 m²
Área Total: 530,563 m²
Área Verde: 56,820 m²
Sistema de Lazer: 71,977 m²

Morro Alto 2

932 lotes a partir de 200 m²
Área Total: 563,180 m²
Área Verde: 121,209 m²
Sistema de Lazer: 59,213 m²

Projeto Morro Alto 1

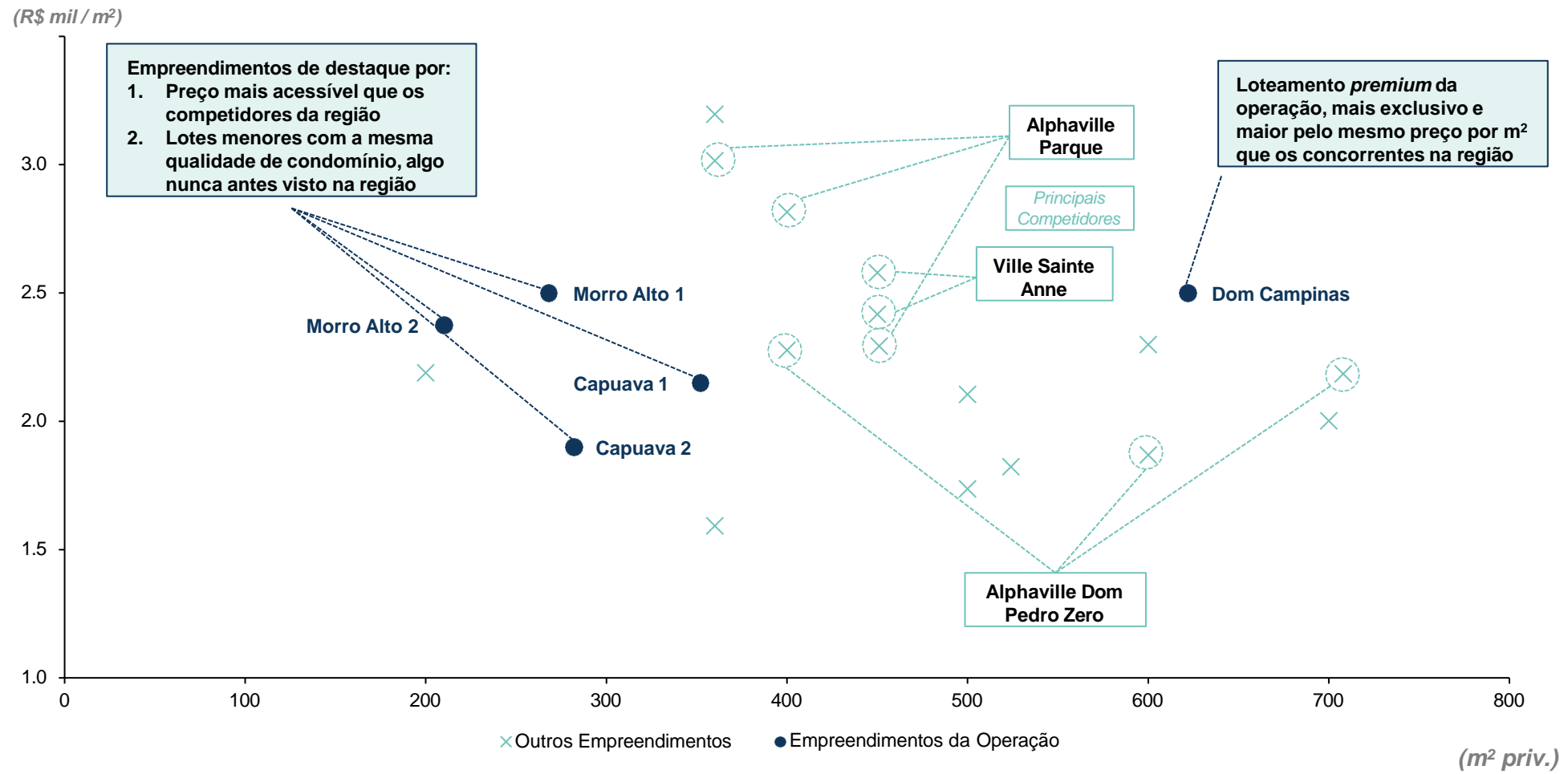
Lotes fechados com clube a preços acessíveis – bem superior às outras ofertas nessa região



Comparativo de Preços na Região

Empreendimentos de 200 a 500 m² com preços mais acessíveis em relação aos comparáveis da região, exceto o Dom Campinas, que se destaca por seu posicionamento premium

Relação de Preço por m² de Área Privada em Diversos Empreendimentos na Região1



Nota: (1) Valores ajustados pelo IPCA desde suas respectivas datas de lançamento até Jan-2025

Comparativo Com Empreendimentos Semelhantes da Lote 5

Baixo histórico de inadimplência, alto volume de antecipações de parcelas e percentuais de vendas que validam a atratividade dos produtos desenvolvidos pela Companhia

	Novo Empreendimento	Dom Campinas	Morro Alto/Capuava	Morro Alto/Capuava
Características	Empreendimento	<u>Itahyê</u>	<u>La Dolce Vita Jaguariúna</u>	<u>Serena Campinas</u>
	Lançamento	abr-18	jul-21	ago-21
	VGv lançado - R\$ '000	87,467	63,223	334,509
Evolução da tabela de preços	R\$ / m² - Inicial	457	340	474
	R\$ / m² - Final	1,155	754	1,701
	Evolução %	153%	122%	259%
Evolução de vendas	1° ano	34%	67%	27%
	2° ano	35%	28%	35%
	3° ano	31%	1%	20%
	4° ano	0%	3%	10%
	5° ano	-	-	6%
	Total	100%	99%	98%
Status Unidades	Estoque (qtd)	0	5	8
	Quitado (qtd)	208	235	206
	Financiamento ativo (qtd)	46	167	306
	% Vendas	100%	99%	98%
Performance Histórica de parcelas pagas em atraso	< 30 dias	31%	22%	30%
	30-60 dias	4%	2%	2%
	60-90 dias	2%	1%	1%
	>90 dias	4%	2%	2%
	Antecipações	33%	56%	36%
Indicador	LTV médio	19%	82%	48%

Fonte: Lote5

D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

É SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

III. Visão Geral da Lote5

Visão Geral da Lote5

A Lote 5 é composta por profissionais altamente experientes, com um sólido histórico de excelência e resultados comprovados

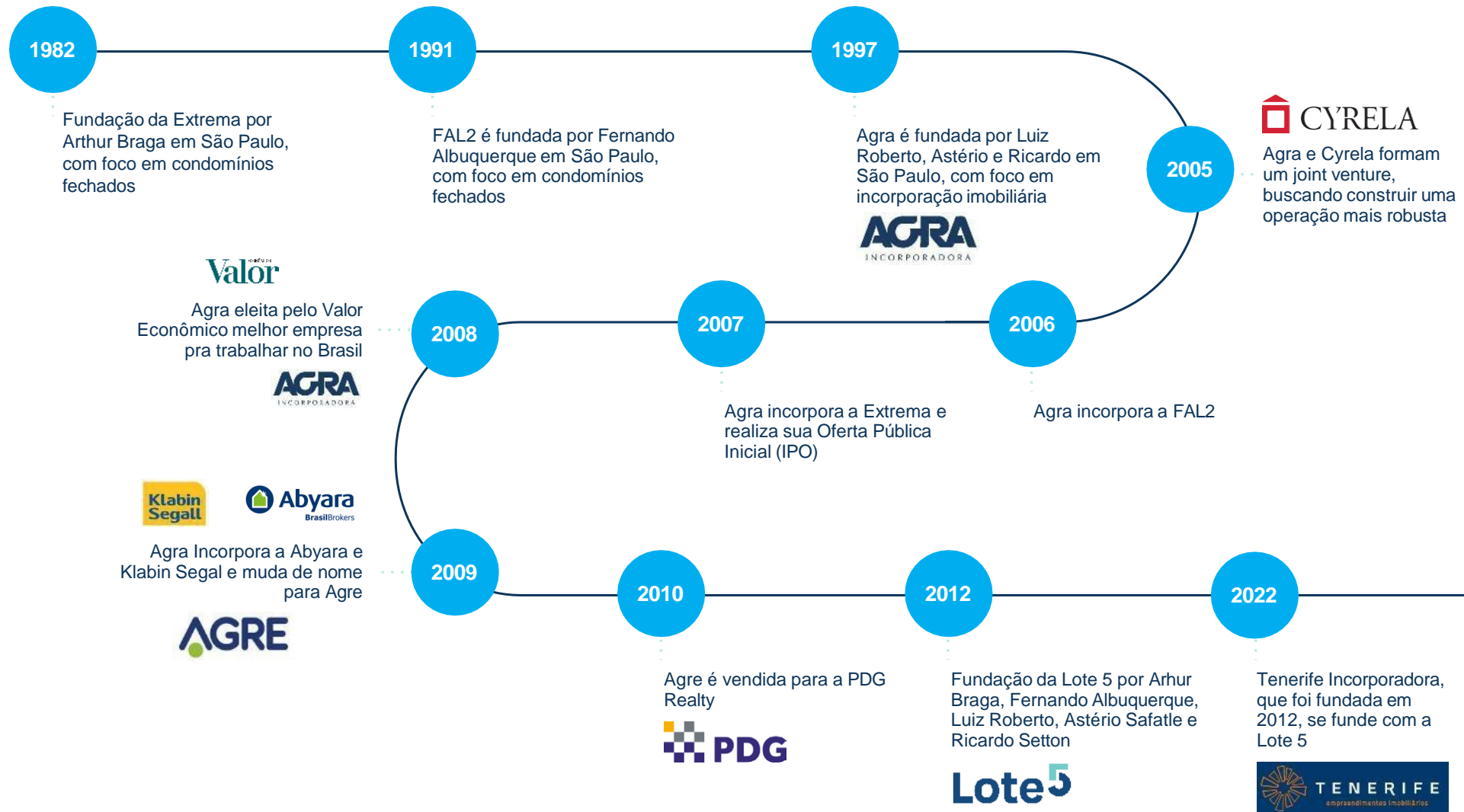
- A Lote 5 foi fundada em 2012 como uma empresa enxuta e estratégica por excelência. Através da soma de décadas de experiência dos sócios em grandes empresas à agilidade das startups, a Lote 5 cria a fórmula de uma equação que se completa. A Companhia já lançou +9,200 lotes e conta com + 9 mi m² desenvolvidos
- Profissionais com mais de 40 anos de atuação e um sólido portfólio no mercado de Loteamentos e Incorporação, com obras residenciais, comerciais e bairros planejados em mais de 100 cidades do Brasil

- O landbank da Companhia é localizado principalmente no Estado de São Paulo, focado em regiões majoritariamente urbanas, em municípios com mais de 100 mil habitantes e localizadas em um raio de até 500km de grandes centros urbanos



Linha do Tempo

Os sócios-diretores acumulam vasta experiência anterior à criação da Lote 5, tendo entregue diversos empreendimentos de excelência



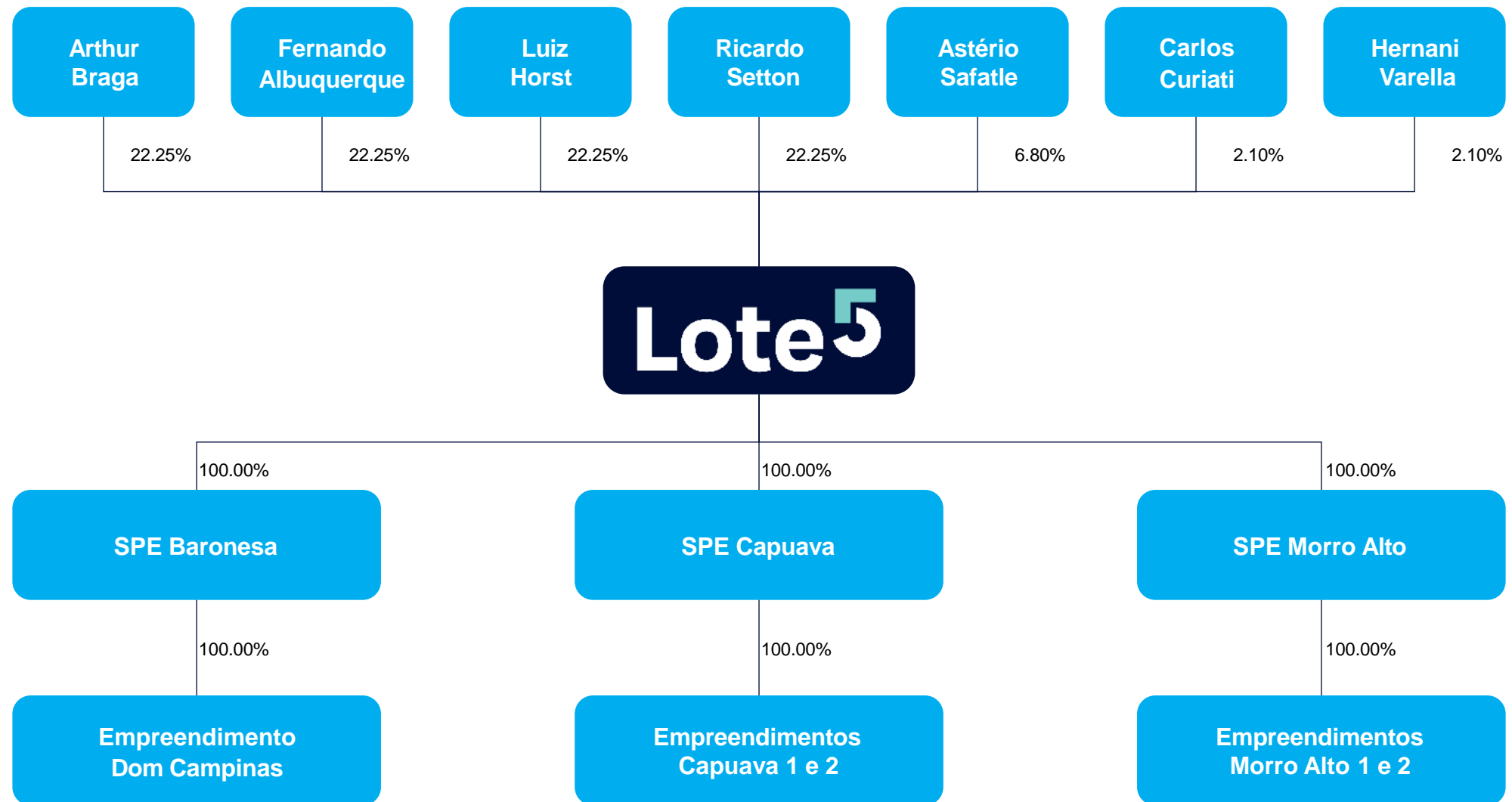
Principais Diferenciais da Lote 5

Vantagens competitivas da Lote 5, impulsionadas principalmente pelo forte foco regional e pela experiência comprovada ao longo de décadas em loteamento residencial



Organograma Societário

Organograma societário detalhado até o nível das SPEs objeto da operação



Governança da Empresa

Companhia guiada por sócios com ampla experiência no setor imobiliário, em específico de loteamentos residenciais

Legenda: # Anos de Lote 5 # Anos de Experiência no Setor

Arthur Matarazzo Braga
Sócio Diretor



12 41

EXTREMA AGRE
PDG Lote5

Luiz Roberto Horst
Sócio Diretor



12 29

SAMCIL AGRA
AGRE Lote5

Astério Safatle
Sócio Diretor



12 38

Gafisa SAMCIL AGRA
PDG AGRE Lote5

Fernando Albuquerque
Sócio Diretor



12 41

ALFACON FAL2
Klabin Segall AGRA AGRE Lote5

Ricardo Setton
Sócio Diretor



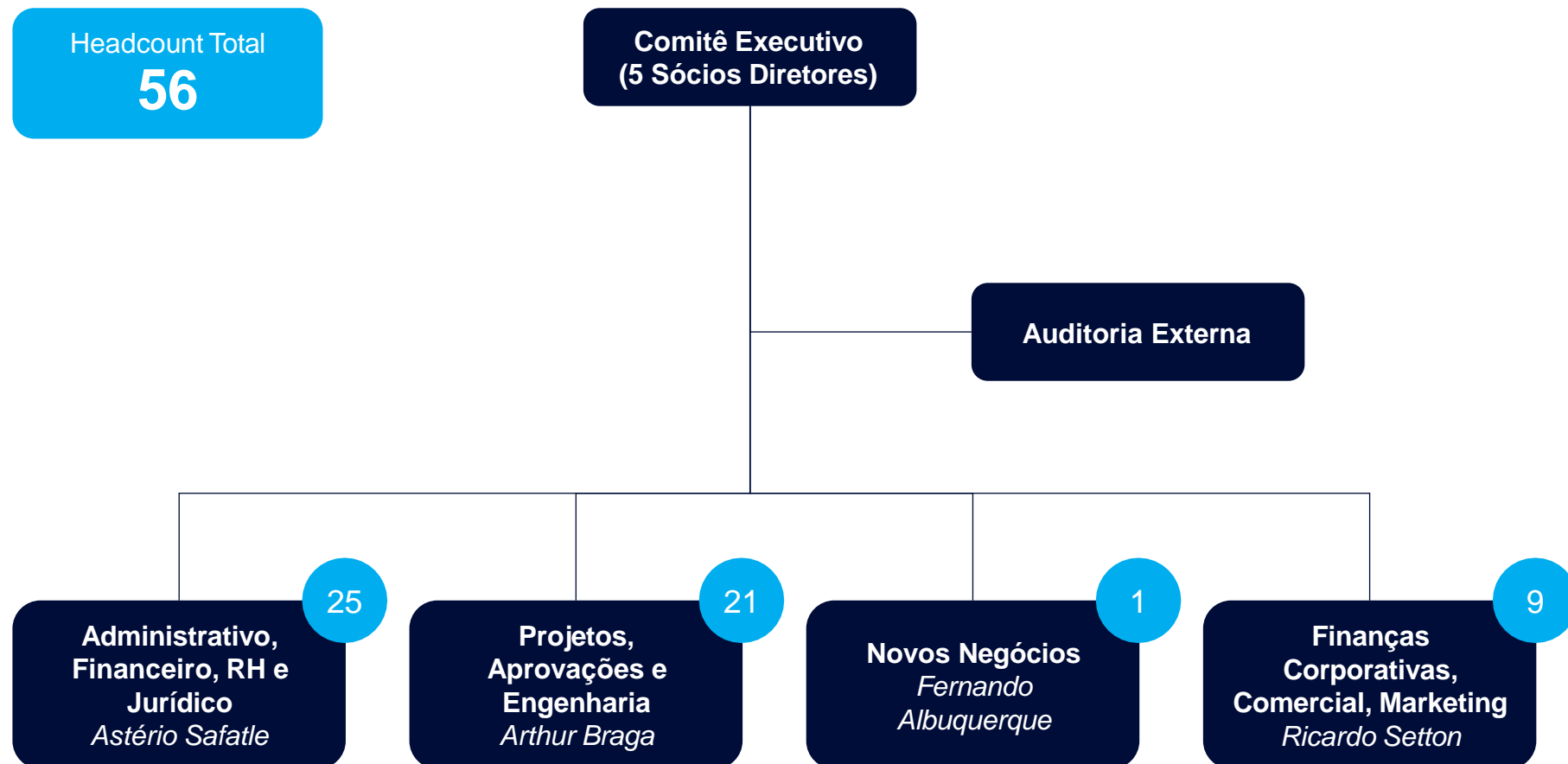
12 26

AGRA
AGRE Lote5

Estrutura Organizacional

Estrutura organizacional sólida e bem definida, composta por áreas lideradas por uma equipe altamente experiente

Legenda: # Headcount da Área



Fonte: Lote 5

D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

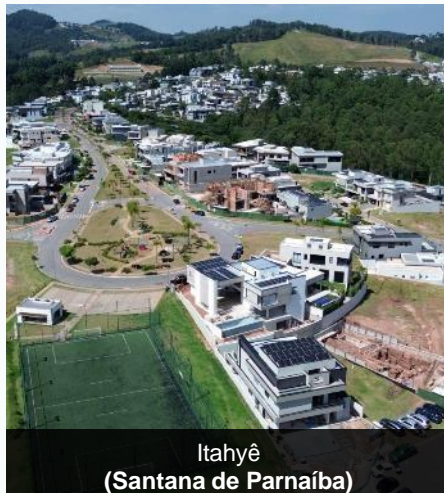
É SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

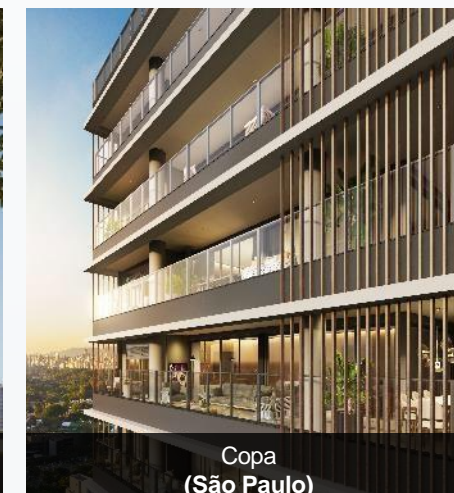
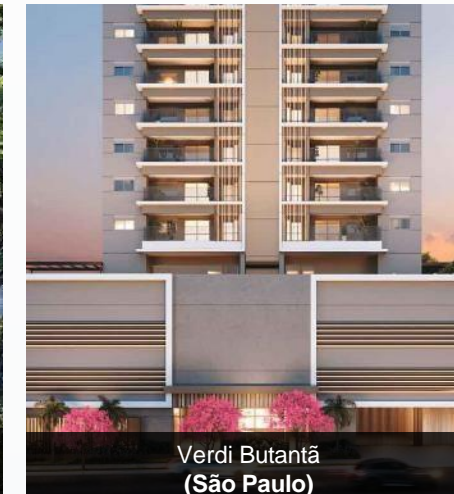
Empreendimentos Seleccionados

Loteamentos seleccionados de alta qualidade. Alavancagem no conhecimento já consolidado no segmento residencial para entregar projetos de incorporação com o mesmo nível de excelência

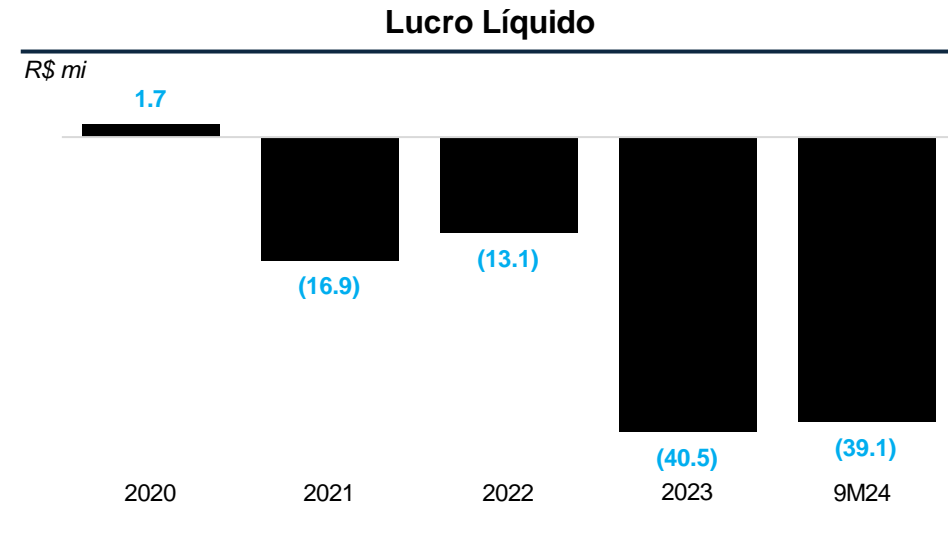
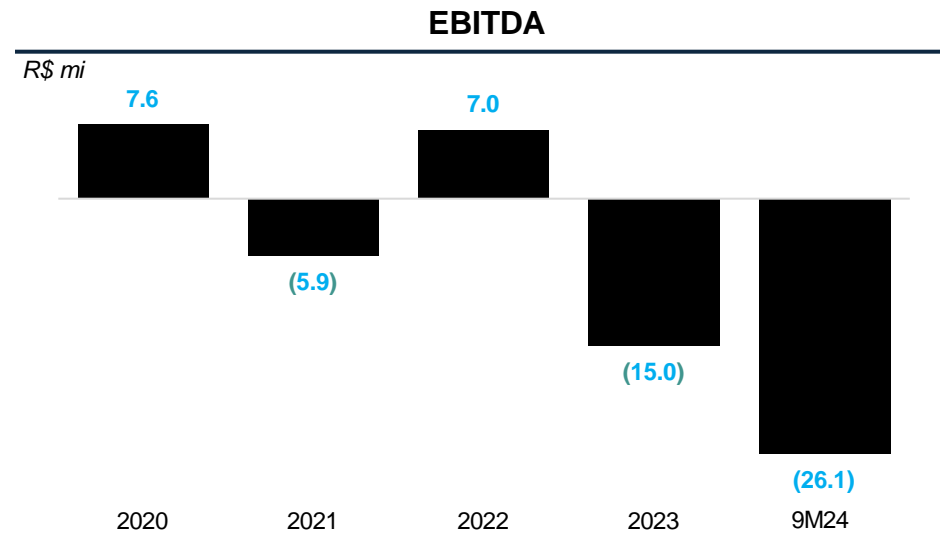
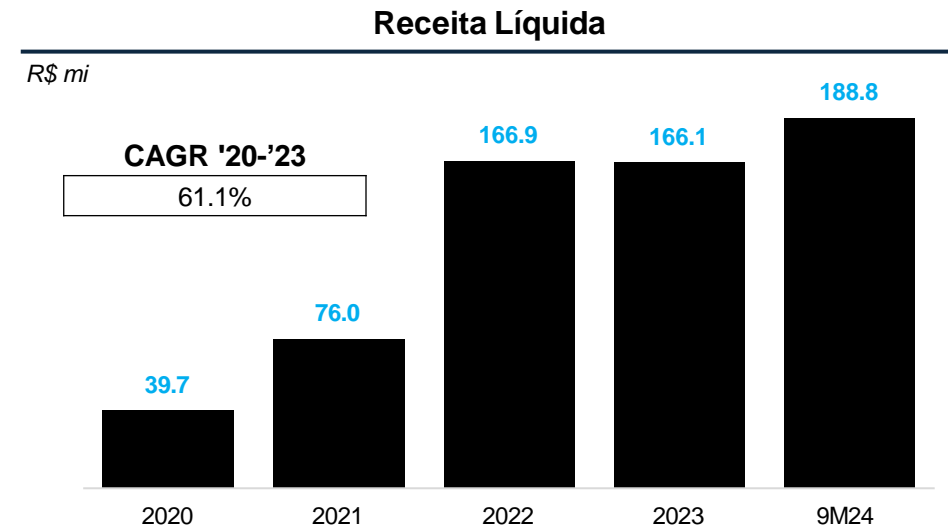
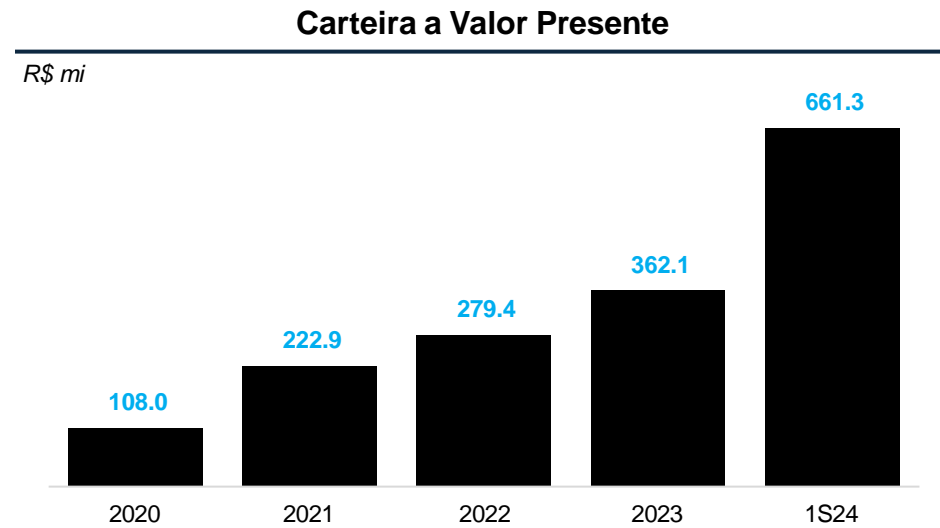
Loteamento



Incorporação



Destaques Financeiros



Fonte: Iota5
 D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
 Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

É SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.
 AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

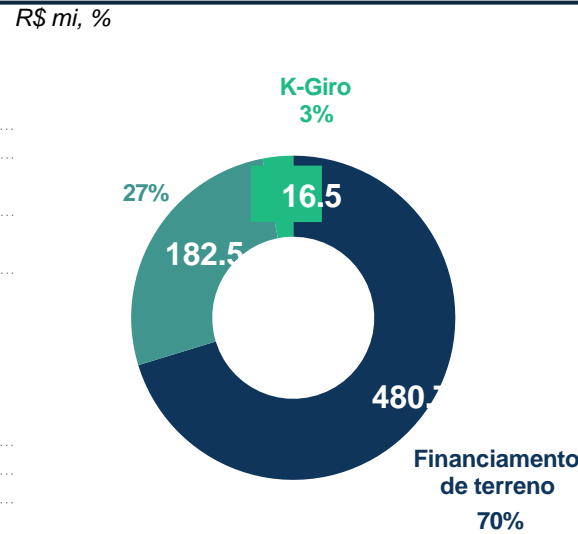
Estrutura de Endividamento

Abertura de Credores

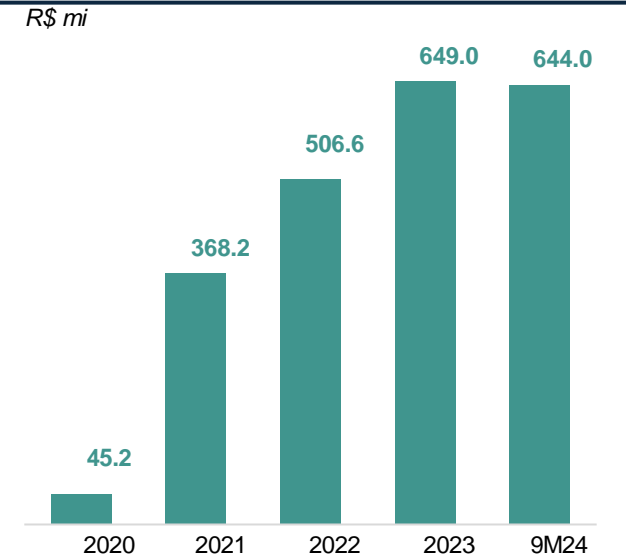
R\$ mi

Instituição	Tipo Financiamento	Saldo Devedor ¹	%
Fator Ore	CRI	214.8	31%
Opea	CRI	103.1	15%
Leverage	CRI	88.0	13%
Virgo	CRI	82.8	12%
Casa de Pedra	CRI	80.3	12%
True	CRI	51.3	7%
Travessia	CRI	29.6	4%
Banco Itaú	Bancário	10.3	2%
Canal	CRI	11.7	2%
Banco BBM	Bancário	4.3	1%
Banco Daycoval	Bancário	1.9	0%
JPP II	CRI	0.9	0%
Banco Safra	Bancário	0.9	0%
Banco Bradesco	Bancário	0.1	0%
Total		679.8	100%

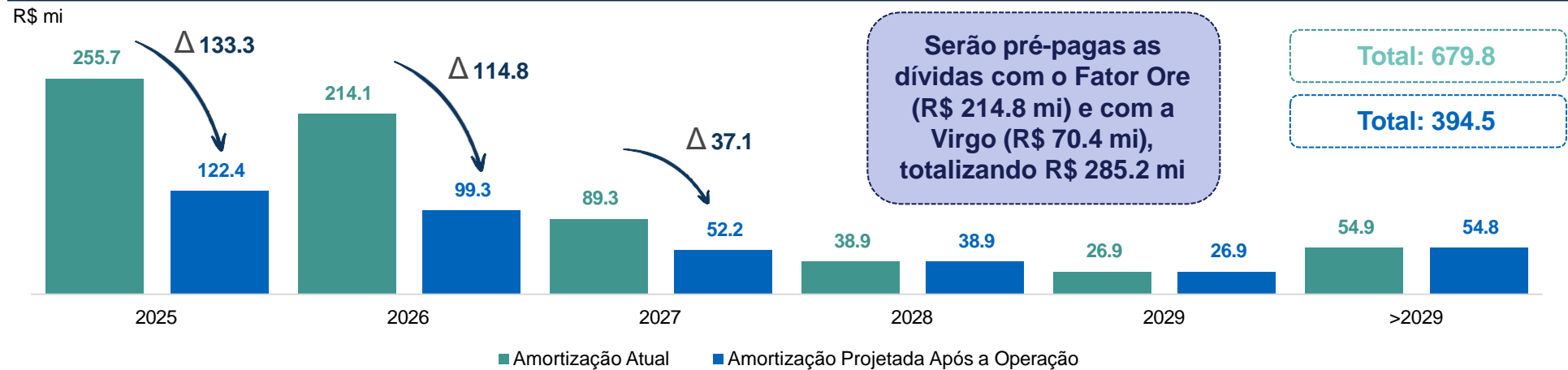
Destinação da Dívida



Dívida Líquida



Cronograma de Amortização de Dívida Atual e Após a Operação



Fonte: Lote 5
 D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

É SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) Histórico Contábil

DRE (R\$ mi)	2020	2021	2022	2023	9M24
Receita Líquida	39.7	76.0	166.9	166.1	188.8
<i>Crescimento</i>		91.3%	119.5%	(0.5%)	13.7%
(-) Custo	(24.6)	(59.6)	(124.9)	(150.2)	(196.3)
Lucro Bruto	15.2	16.5	41.9	15.9	(7.5)
<i>Margem Bruta</i>	38.1%	21.7%	25.1%	9.6%	(4.0%)
(-) Desp. de Vendas	(1.7)	(9.1)	(12.4)	(17.6)	(10.5)
(-) Desp. Gerais e Adm.	(6.5)	(11.2)	(12.9)	(19.1)	(11.5)
(-) Desp. Tributárias	(0.2)	(0.2)	(0.1)	(0.2)	(0.3)
(-) Depreciação / Amortização	--	(1.6)	(5.4)	(8.0)	--
(+/-) Outras Receitas/Despesas Operacionais	0.2	(2.3)	(9.6)	7.9	2.2
Lucro Operacional	7.0	(8.0)	1.4	(21.3)	(27.6)
<i>Margem Operacional</i>	17.5%	(10.5%)	0.9%	(12.8%)	(14.6%)
(+) Receita Financeira	--	--	--	--	--
(-) Despesa Financeira	(4.7)	(6.9)	(8.8)	(11.5)	(7.0)
Resultado Financeiro	(4.7)	(6.9)	(8.8)	(11.5)	(7.0)
(+/-) Res. não operacional	--	--	--	--	--
(+/-) Res. Eq. Patrimonial	0.6	0.5	0.1	(1.7)	1.5
Res. Antes de IR/CS	2.9	(14.4)	(7.2)	(34.5)	(33.0)
(-) IR/CS	(1.1)	(2.5)	(5.9)	(6.0)	(6.1)
Lucro Líquido	1.7	(16.9)	(13.1)	(40.5)	(39.1)

Fonte: Lote5

D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

É SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Balanço Patrimonial - Histórico Contábil e Pró-Forma Considerando o FII

Na emissão do FII, a empresa melhorará o endividamento e a estrutura de capital. A partir de 2026, os projetos a serem desenvolvidos apresentam resultados positivos aos negócios

Balanço (R\$ mi)	2020	2021	2022	2023	9M24 Contábil	9M24 c/ FII
Ativo						
Caixa e Eq. Caixa	10.9	55.6	93.4	90.2	67.9	232.7
Contas a Receber	14.8	21.8	40.5	53.4	85.7	85.7
Estoques	9.3	69.0	231.4	261.9	275.9	275.9
Impostos a Recuperar	1.1	0.7	0.7	0.4	1.0	1.0
Desp. Antecipadas	1.0	1.1	0.6	1.9	3.1	3.1
Outros Ativos Operacionais	3.1	11.9	15.3	12.4	25.7	25.7
Ativo Circulante	40.2	160.1	381.9	420.2	459.3	0.6
Contas a Receber	33.3	43.1	82.3	118.5	151.7	151.7
Imóveis a Comercializar	19.0	253.9	266.7	339.5	313.2	84.0
Partes Relacionadas	8.9	16.3	38.7	33.4	28.5	28.5
Obrigações com SCPs	--	114.3	130.0	8.3	2.7	2.7
Ativo Realizável - LP	61.2	427.5	517.7	499.6	496.2	267.0
Investimentos	0.0	0.0	1.5	0.3	14.2	14.2
Imobilizado	0.6	2.5	2.1	1.6	2.6	2.6
Intangível	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0
Ativo Permanente	0.7	3.1	3.6	1.9	16.9	16.9
Ativo Total	102.1	590.8	903.2	921.7	972.4	908.0
Passivo Total e PL						
Empréstimos e Fin - CP	13.1	17.8	79.5	139.3	218.0	84.7
Fornecedores	1.5	2.7	11.0	8.4	17.3	17.3
Salários e Encargos Sociais	1.2	3.7	4.6	10.4	17.8	17.8
Adt. Clientes	11.7	19.0	39.7	54.7	73.1	73.1
Credores por imóveis compromissados	--	--	80.0	23.6	21.2	21.2
Outras Passivos Operacionais	1.5	4.6	7.5	9.3	42.5	42.5
Passivo Circulante	29.0	47.8	222.3	245.8	389.9	256.5
Empréstimos e Fin - LP	43.0	406.0	520.5	599.9	493.9	342.0
Provisão Contingências	0.3	0.8	1.5	3.3	3.7	3.7
Partes Relacionadas	12.2	10.3	14.0	27.2	38.8	38.8
Tributos	2.9	2.3	6.5	8.6	10.8	10.8
Adt. Clientes	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
Credores por imóveis compromissados	--	8.1	8.6	49.2	48.4	48.4
Obrigações com SCPs	--	118.1	148.2	11.7	--	--
Passivo Exigível - LP	58.8	546.0	699.6	700.3	596.0	444.1
Passivo Total	87.9	593.8	922.0	946.1	985.8	700.6
Capital Social	6.8	6.8	8.6	35.6	35.6	35.6
Lucros Acumulados	3.4	(14.1)	(30.1)	(70.6)	(110.4)	110.4
AFAC	--	--	--	7.4	58.2	58.2
Outros	4.0	4.2	2.8	3.2	3.2	3.2
Patrimônio Líquido	14.3	(3.0)	(18.7)	(24.4)	(13.4)	207.4

Repassse FII (R\$ mi)

Entrada de caixa	450.0
Pagamento de Dívidas	(285.2)
Saldo	164.8

Alavancagem (R\$ mi)

	2023	9M24	9M24 - c/ FII
Dívida Total	739.1	711.9	426.6
Dívida Líquida	648.9	644.0	194.0

Resultado Projetado dos Empreendimentos

DRE (R\$ mi)	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Receita Bruta	3.1	75.4	109.6	117.4	112.6	58.3
(-) Deduções	(0.1)	(3.0)	(4.4)	(4.7)	(4.5)	(2.3)
Receita líquida	3.0	72.4	105.2	112.7	108.1	55.9
(-) Custos	(2.6)	(54.4)	(77.1)	(66.9)	(56.4)	(29.2)
Resultado Bruto	0.3	18.0	28.1	45.9	51.7	26.7
(-) SG&A	(0.1)	(4.1)	(6.5)	(10.5)	(11.9)	(6.2)
Resultado Operacional	0.3	13.8	21.7	35.3	39.8	20.6
(+/-) Resultado Fin.	0.0	(0.7)	(1.1)	(1.8)	(2.0)	(1.0)
Resultado antes IR/CS	0.2	13.1	20.6	33.5	37.8	19.6
(-) IR/CS	0.0	(0.5)	(0.8)	(1.3)	(1.5)	(0.8)
Resultado Líquido	0.2	12.6	19.8	32.2	36.3	18.8

Fonte: Lote5

D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

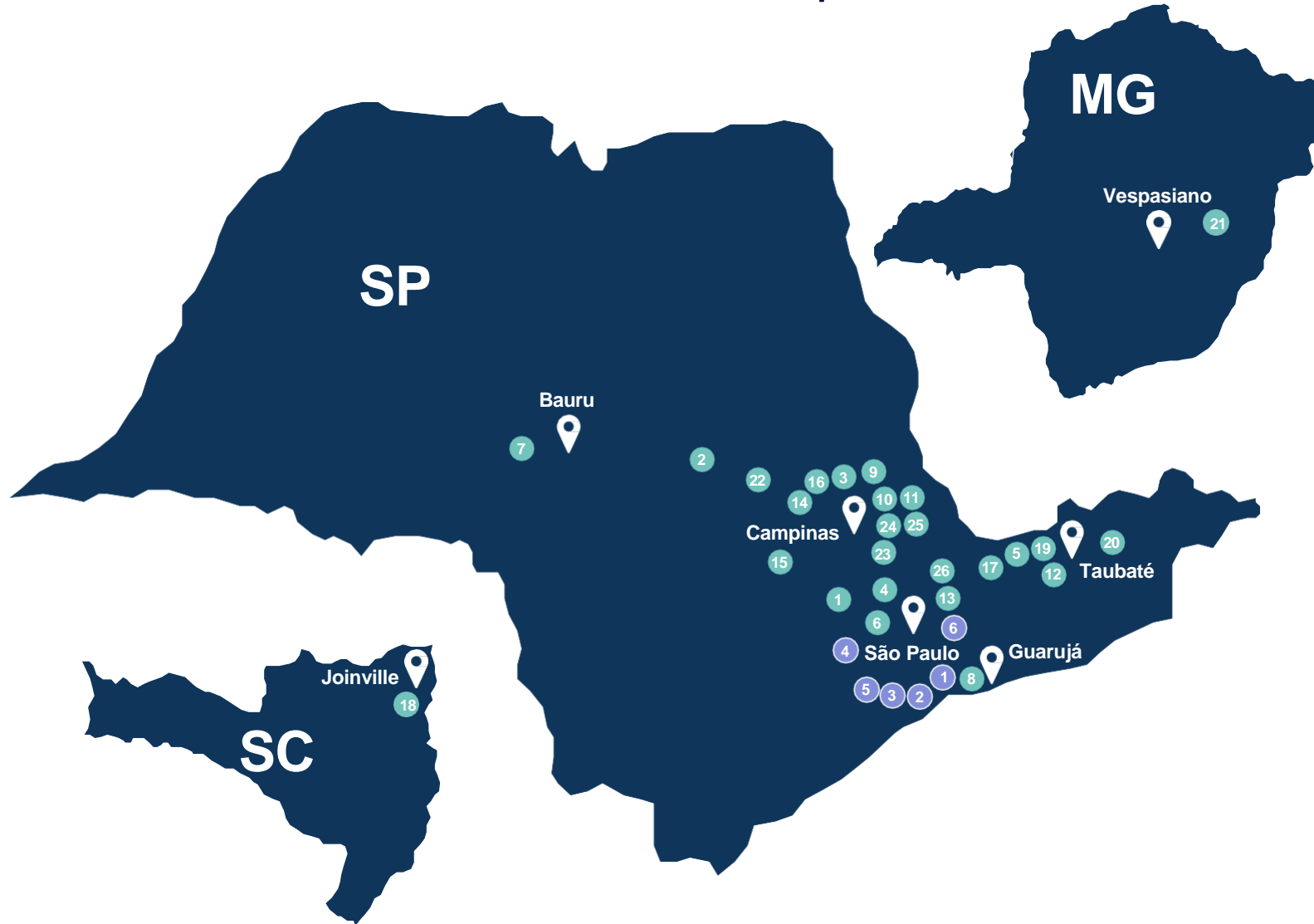
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

É SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

IV. Principais Projetos Da Lote 5

Lista Consolidada de Todos os Empreendimentos Atuais da Lote 5



Urbanismo

1. ✓ Una Itu
2. ✓ ComViva Piracicaba
3. ✓ La Dolce Vita Paulínia
4. ✓ Itahyê
5. ✓ Vereda dos Campos
6. ✓ ComViva Cotia
7. ✓ ComViva Bauru
8. ✓ ComViva Parque da Enseada
9. ✓ La Dolce Vita Jaguariúna
10. ✓ Serena Campinas
11. ✓ Reserva Serena
12. ✓ Caminho do Mar
13. ✓ Almarias
14. ✓ ComViva Paulínia
15. ✓ ComViva Amanda
16. ✓ JK Residencial
17. ✓ La Dolce Vita Arujá
18. ✓ ComViva Joinville
19. La Dolce Vita Taubaté
20. La Dolce Vita Lorena
21. Vespasiano
22. Santa Barbara d'Oeste
23. Dom Campinas
24. Morro Alto
25. Capuava
26. Itupeva

Incorporação

1. ✓ Massimo Parque da Mooca
2. ✓ Mob Station Santa Cruz
3. ✓ Moema Vida Nova
4. ✓ Verdi Butantã
5. ✓ Copa
6. ✓ Canta

Nota: Mapas fora de escala.

D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

La Dolce Vita – Paulínia, SP



- Paulínia, SP
- Loteamento fechado
- Lançamento: nov/2017
- Conclusão: nov/2019
- Lotes totais: 334 lotes no total
- Área total: 238,457 m²



La Dolce Vita – Jaguariúna, SP



- Jaguariúna, SP
- Loteamento fechado
- Lançamento: jul/2021
- Conclusão: jul/2023
- 407 lotes uso residencial de 250 m²
- Área total: 260,720 m²

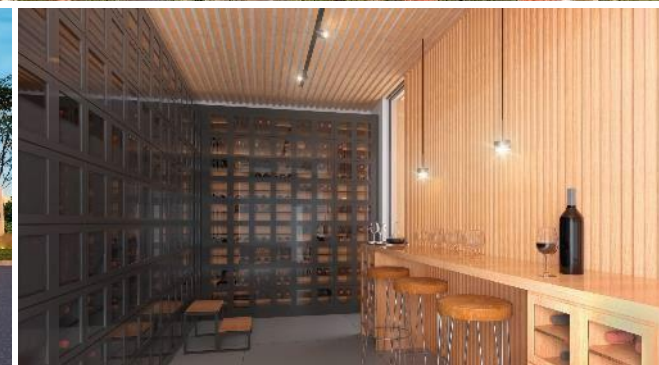


D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Reserva Serena - Campinas, SP



- Campinas, SP
- Loteamento fechado
- Lançamento: mai/2022
- Conclusão: jun/2024
- Lotes totais: 256 lotes no total
- Área total: 31,501 m²



D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Una – Itu, SP



- Itu, SP
- Loteamento fechado
- Lançamento: set/2015
- Conclusão: set/2017
- 391 lotes residenciais de 360 m²
- Área total: 378,326 m²



Entrega

Atualmente

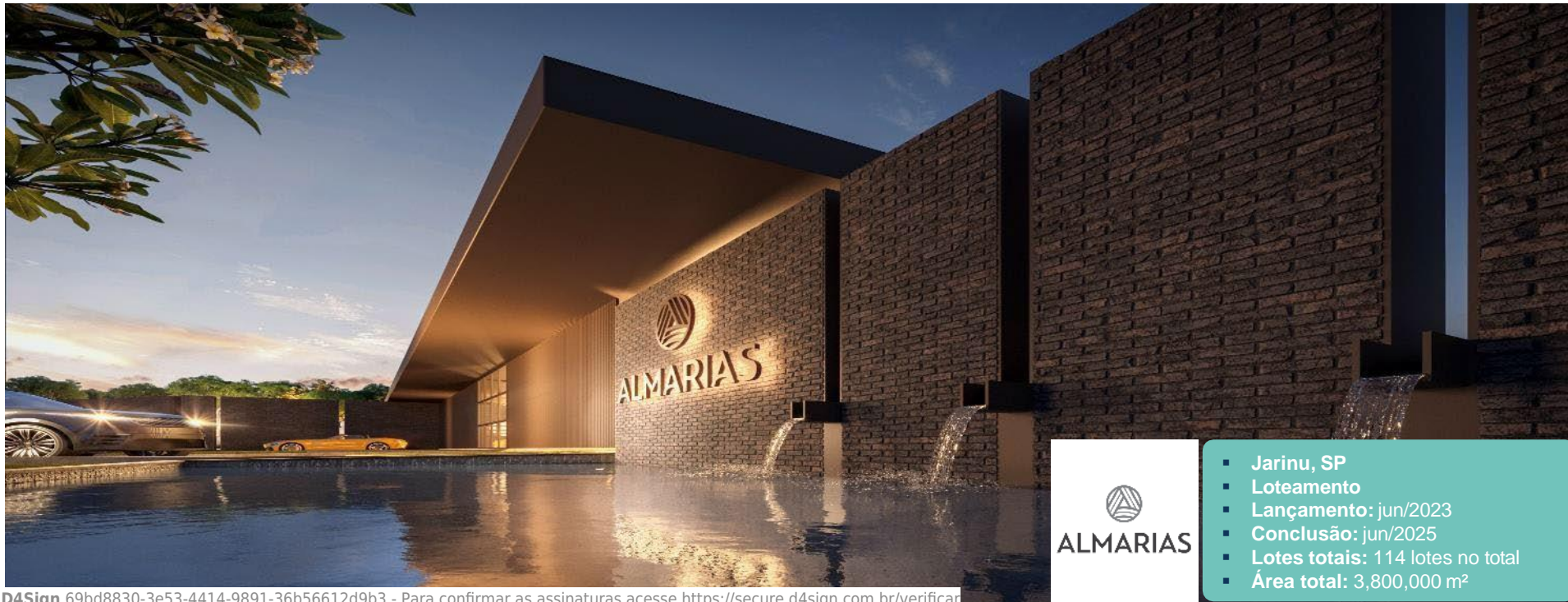


JK Residencial – Paulínia, SP



- Paulínia, SP
- Loteamento
- Lançamento: nov/2024
- Conclusão: nov/2026
- Lotes totais: 414 lotes no total
- Área total: 288,000 m²

Almarias – Jarinu, SP



- Jarinu, SP
- Loteamento
- Lançamento: jun/2023
- Conclusão: jun/2025
- Lotes totais: 114 lotes no total
- Área total: 3,800,000 m²

Vereda dos Campos – São José dos Campos, SP



Entrega



Atualmente



Vereda dos
Campos

- São José dos Campos, SP
- Loteamento fechado
- Lançamento: ago/2019
- Conclusão: ago/2021
- 443 lotes residenciais de 250 m²
- Área total: 198,109 m²



D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

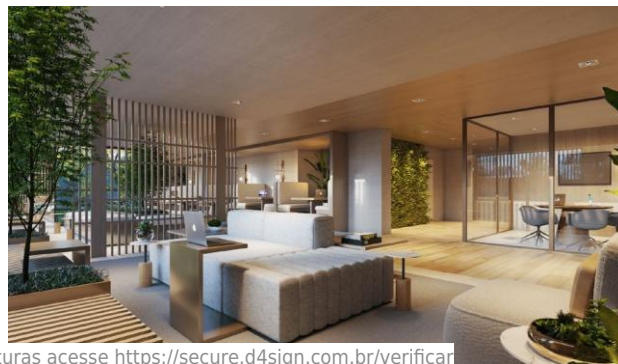
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Copa – São Paulo, SP



- São Paulo, SP
- Incorporação
- Lançamento: jun/2023
- Conclusão: jun/2026
- 28 apartamentos
- 300 m²
- Área total: 3,000 m²

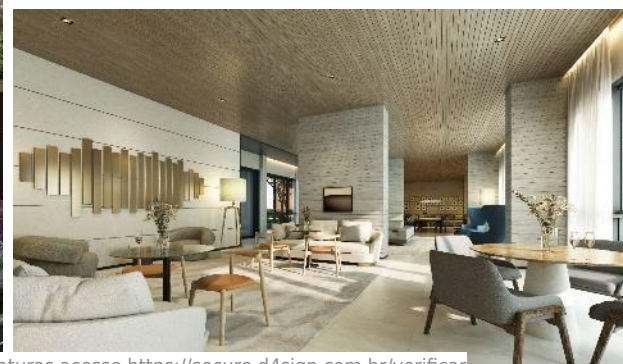
Verdi Butantã – São Paulo, SP



Canta – São Paulo, SP



- São Paulo, SP
- Incorporação
- Lançamento: out/2023
- Conclusão: out/2026
- 60 apartamentos
- 148m² e 191m²
- Área total: 3,650 m²



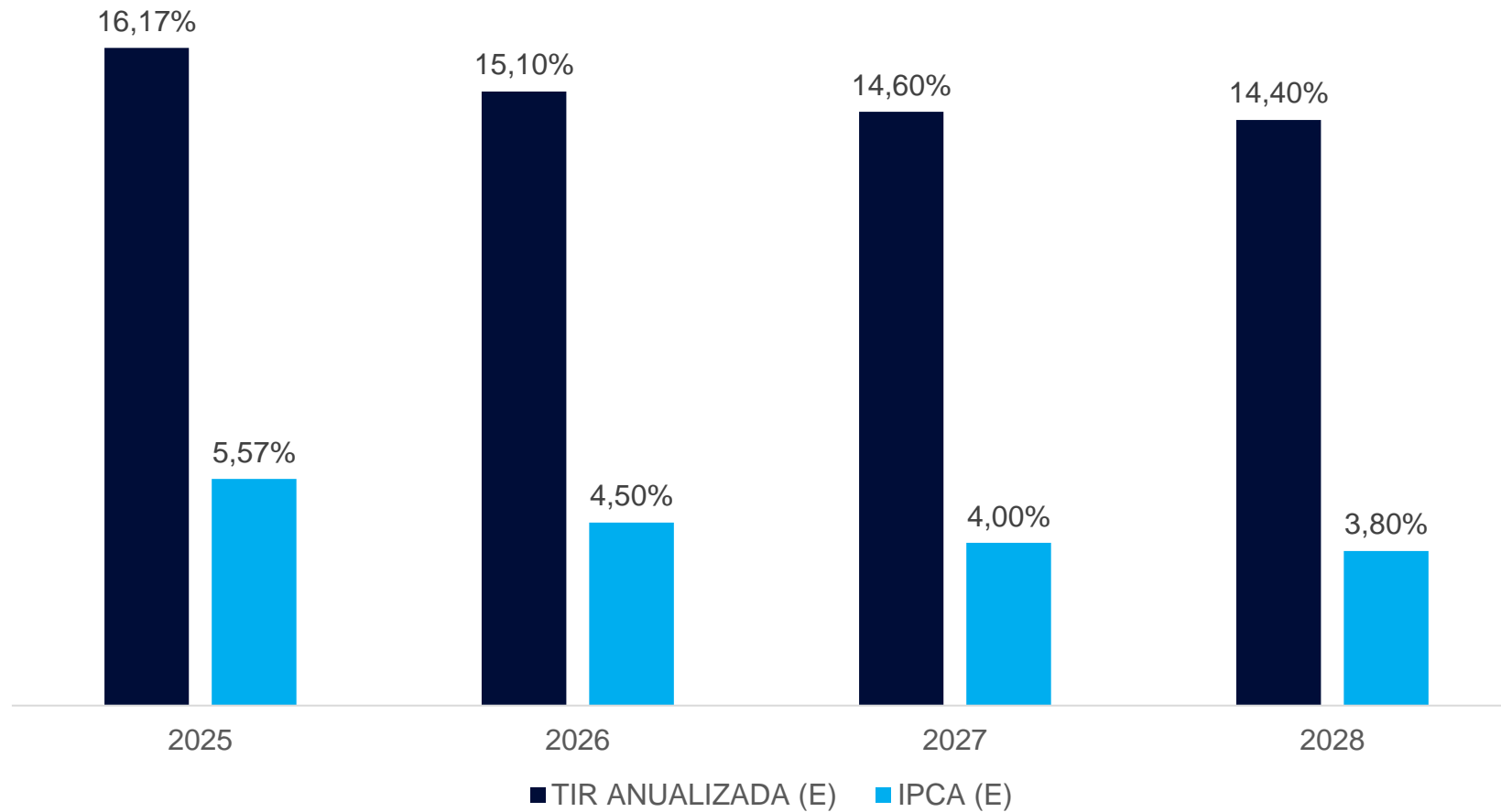
D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

...CEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

V. Estudo de Viabilidade

Resultado do Estudo de Viabilidade do Fundo



RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Destaques da Tese do Fundo

Performance	• IPCA + 10,60% a.a.
Portifólio	• Renda fixa com foco em operações indexadas ao IPCA
Prazo	• Indeterminado
Alocação	• No mínimo 95% dos recursos captados serão investidos na Cota Sênior do Lote 5 Campinas Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Classe Investida”)
Seleção do Setor	• Setor com perspectivas positivas de crescimento e valorização em boas praças
Gestão de Risco	• Exposição em créditos com sólida razão de garantia
Segurança	• Cotas registradas no ambiente Cetip

Fontes: Lote5; RI ue3

D4Sign 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

É SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

VI. Blue3 Asset

Considerações

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA BLUE3 ASSET DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

A BLUE3 ASSET FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO REPRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

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

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

nemezio@investimentosblue.com.br

São Paulo, 23 de abril de 2025.



Assinado

D4Sign

BLUE3 ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Estudo de Viabilidade Feeder Blue3 v23 04 2025 pdf
Código do documento 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3



Assinaturas



Thiago Edirley Nemezio
nemezio@investimentosblue.com.br
Assinou



Eventos do documento

23 Apr 2025, 18:35:38

Documento 69bd8830-3e53-4414-9891-36b56612d9b3 **criado** por DANIELA PEREIRA DE SOUZA (27e57e90-7b13-4b78-b526-25841b8e2802). Email: daniela.souza@blue3capital.com.br. - DATE_ATOM: 2025-04-23T18:35:38-03:00

23 Apr 2025, 18:37:08

Assinaturas **iniciadas** por DANIELA PEREIRA DE SOUZA (27e57e90-7b13-4b78-b526-25841b8e2802). Email: daniela.souza@blue3capital.com.br. - DATE_ATOM: 2025-04-23T18:37:08-03:00

23 Apr 2025, 19:03:24

THIAGO EDIRLEY NEMEZIO **Assinou** (8e70df49-038b-4545-816b-03a518c25a39) - Email: nemezio@investimentosblue.com.br - IP: 200.170.141.137 (200-170-141-137.static.ctbctelecom.com.br porta: 28246) - **Geolocalização: -23.591110850706315 -46.68286236007389** - Documento de identificação informado: 014.670.621-89 - DATE_ATOM: 2025-04-23T19:03:24-03:00

Hash do documento original

(SHA256):1f682a7bf11c5f2f58847f0b56b1355e2653d2fea370b8b8348518791a889d7e

(SHA512):c228296f84f285fdad2a475143bab41e728a2b4fc185adb65b4d923bf31811f3ad0aa00b0ec5592c52f62c5d7fbef94189db2347a5e966dfac153ef13c8da54d

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.



ANEXO VI

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 MEZANINO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	60.480.984/0001-87
Data de Funcionamento:	17/04/2025	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	0000000	Quantidade de cotas emitidas:	0,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	ID CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	16.695.922/0001-09
Endereço:	AV JUSCELINO KUBITSCHEK, 1726, CJ 194- VL NOVA CONCEIÇÃO- SÃO PAULO- SP- 04543-000	Telefones:	(11) 4637-6633
Site:	www.idsf.com.br	E-mail:	supervisao@idsf.com.br
Competência:	04/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: BLUE3 ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.	55..64.9.2/29/0-00	Avenida Pres Juscelino Kubitschek, 1400 CJ 111 VILA Nova Conceicao - São Paulo-SP - 04543-000	(16) 3712-0700
1.2	Custodiante: ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliarios	16..69.5.9/22/0-00	Av. Presidente Affonso Camargo, 633 - conj 803 - Centro, Curitiba - PR, 82800-240	(41) 3030-0074
1.3	Auditor Independente: NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.	19..28.0.8/34/0-00	R. Pasteur, 463 - 13º andar - Batel, Curitiba - PR, 80250-104	(41) 2101-1690
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliarios	16..69.5.9/22/0-00	Av. Presidente Affonso Camargo, 633 - conj 803 - Centro, Curitiba - PR, 82800-240	(41) 3030-0074
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: NA			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo NA			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo A conjuntura econômica do segmento imobiliário ao longo do último ano tem sido influenciada por diversos fatores, incluindo a inflação, as taxas de juros, a demanda por imóveis e as políticas governamentais. Taxas de Juros: Muitas economias enfrentaram um aumento nas taxas de juros, que impactou diretamente o financiamento imobiliário. Com juros mais altos, o custo do crédito aumentou, tornando mais difícil para potenciais compradores adquirirem imóveis, o que pode levar a uma desaceleração nas vendas. Inflação: A inflação elevada tem pressionado os preços dos materiais de construção e, conseqüentemente, o custo das novas construções. Isso pode ter um efeito indireto no mercado de imóveis, já que os preços dos imóveis existentes também podem ser afetados. Demanda: Apesar dos desafios, algumas regiões ainda mostraram uma demanda robusta por imóveis, especialmente em áreas urbanas e de crescimento econômico. A mudança nas preferências de moradia, como a			

	busca por casas maiores ou em áreas suburbanas, também influenciou o mercado. Políticas Governamentais: Incentivos fiscais e programas habitacionais podem ter sido implementados para estimular a compra de imóveis. Isso pode ajudar a mitigar os efeitos negativos do aumento das taxas de juros e da inflação. Tendências de Aluguel: O mercado de aluguel também passou por mudanças, com um aumento na demanda por locações, especialmente em áreas onde o acesso a imóveis próprios se tornou mais difícil. Em resumo, o segmento imobiliário enfrentou um ano desafiador, com um misto de quedas e altas dependendo da localização e do tipo de imóvel, além da adaptação às novas condições econômicas.		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	NA		
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)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	NA	0,00	NÃO
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	NA		
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:		
	Av Juscelino Kubitschek, 1726 www.idsf.com.br		
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.		
	A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia. Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.		
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.		
	Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária. 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. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas. 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 a que se refere o voto proferido na forma previsto em regulamento.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos em regulamento.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	NA		
	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:	David Rosset	Idade: 27 anos
	Profissão:	Diretor	CPF: 407.320.668-08
	E-mail:	supervisao@idsf.com.br	Formação acadêmica: Bacharel em 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: 19/05/2022
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Banco Safra	Agosto 2018 – Agosto 2019	Analista de Middle Office	Auxílio aos Gerentes Comerciais nas operações do dia-a-dia, envolvendo operações de Crédito, Câmbio, Fiança, Risco Sacado e Cessão; Prospecção de novos clientes e visitas a clientes, auxílio na gestão de carteira dos Gerentes Comerciais; Apoio operacional para liberação de operações diversas; Auxílio aos Gerentes Administrativos e assistentes em regularização dependências, atualizações cadastrais e abertura de contas; <input type="checkbox"/> Contato com diversas áreas do Banco: Back Office, Middle Office, Área Comercial, Área Administrativa, Mesa de Câmbio e Comitê de Crédito.		
IDGR	Janeiro 2022 - Março 2022	Analista de Fundos	Elaboração de planilhas no Excel de controle dos dados obrigatórios que a administradora e gestora deve enviar à CVM periodicamente Elaboração de planilhas no Excel de controle dos dados obrigatórios que a administradora e gestora deve enviar à CVM periodicamente; <input type="checkbox"/> Análise da composição da carteira de Fundos de Investimento em Participações (FIP's), e análise de relatórios gerenciais e contábeis; <input type="checkbox"/> Participação de Calls para decisões sobre o orçamento de um dos FIP's, planejando os aportes necessários e a venda das investidas para fazer frente às obrigações financeiras anuais do fundo		
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%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
www.idsf.com.br					

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. www.idsf.com.br
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. www.idsf.com.br
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Não possui informação apresentada.
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
----	---



PROSPECTO DEFINITIVO

**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS
DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SENIOR) RESPONSABILIDADE LIMITADA**

administrado pela

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

("Administrador")

gerido pela

BLUE3 ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS