

## PROSPECTO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

### INTER DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 52.635.194/0001-03

Classificação ANBIMA: Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa - Residencial

CÓDIGO ISIN: BRINDECTF000

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: INDE11

ADMINISTRADOR



### INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 18.945.670/0001-46

Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, Belo Horizonte - MG

GESTOR



### INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 05.585.083/0001-41

Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, Belo Horizonte - MG

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 185.000 (cento e oitenta e cinco mil) cotas da 2ª (segunda) emissão (respectivamente, “Oferta”, “Cotas da 2ª Emissão” e “Emissão” ou “2ª Emissão”) da classe única de investimento do INTER DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), todas nominativas e escriturais, em 2 (duas) séries, com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), fixado com base no valor patrimonial das Cotas (“Preço de Emissão”), o qual não considera o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), e da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, totalizando a Oferta, inicialmente, o valor de:

# R\$ 18.500.000,00

(dezoito milhões e quinhentos mil reais)

(“Valor Total da Oferta”)

Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devida quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, o custo unitário de distribuição primária da 2ª Emissão, apurada com base no quociente entre (a) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão; e (b) o Valor Total da Oferta, correspondente a R\$ 3,80 (três reais e oitenta centavos) equivalente a até 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) por Cota da 2ª Emissão (“Custo Unitário de Distribuição”), sendo que o valor nominal unitário por Cota da 2ª Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 103,80 (cento e três reais e oitenta centavos) por Cota da 2ª Emissão, inclusive pelos cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e o Lote Adicional (conforme abaixo definido) (“Preço de Aquisição”). Caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é: (1) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas da 2ª Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

O Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 46.250 (quarenta e seis mil, duzentas e cinquenta) Cotas da 2ª Emissão (“Cotas Adicionais” e “Lote Adicional”, respectivamente), nas mesmas condições das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160. Assim, o montante total da Oferta, considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R\$ 23.125.000,00 (vinte e três milhões e cento e vinte e cinco mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

É assegurado àqueles que forem Cotistas da classe única do Fundo, no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, o direito de preferência na subscrição das Cotas da 2ª Emissão, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido da classe única do Fundo, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,72496140070 (“Direito de Preferência”). O Direito de Preferência poderá ser exercido na forma e nos prazos previstos neste Prospecto. Não é permitido aos Cotistas ceder o seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros.

As Cotas da 2ª Emissão serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001 25 (“B3”), sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3.

A Oferta será realizada no Brasil, sob o rito de registro automático perante a CVM, previsto no artigo 26 da Resolução CVM 160, sob a coordenação do INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificado, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação. O processo de distribuição das Cotas da 2ª Emissão poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido adiante), até o Dia Útil anterior ao Procedimento de Alocação (conforme definido adiante) a ser firmado entre as referidas instituições e o Coordenador Líder (“Participantes Especiais”, que, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI CONCEDIDO EM 26 DE JUNHO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/187.

OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 9 A 25.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA, DE FORMA QUE EM CASO DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO, O ADMINISTRADOR E O GESTOR ADOTARÃO OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS ACERCA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO PREVISTOS NA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE.

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 EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

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

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DA CVM E DA B3.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

Duarte  
Garcia

A data deste Prospecto é 26 de junho de 2024.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>1</b>
2.1. BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA .....	2
2.2. APRESENTAÇÃO DA CLASSE OU SUBCLASSE DE COTAS, CONFORME O CASO, COM AS INFORMAÇÕES QUE O ADMINISTRADOR DESEJA DESTACAR EM RELAÇÃO ÀQUELAS CONTIDAS NO REGULAMENTO .....	2
2.3. IDENTIFICAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO .....	2
2.4. INDICAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS.....	3
2.5. VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO .....	3
2.6. VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA .....	4
2.7. QUANTIDADE DE COTAS A SEREM OFERTADAS DE CADA CLASSE E SUBCLASSE, SE FOR O CASO .....	4
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....</b>	<b>5</b>
3.1. EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE .....	6
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 .....	7
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 .....	8
<b>4. FATORES DE RISCO.....</b>	<b>9</b>
4.1. EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR.....	10
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>26</b>
5.1. CRONOGRAMA DAS ETAPAS DA OFERTA, DESTACANDO, NO MÍNIMO:.....	27
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>30</b>
6.1. COTAÇÃO EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS, INCLUSIVE NO EXTERIOR, IDENTIFICANDO: (I) COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA ANO, NOS ÚLTIMOS 5 (CINCO) ANOS; COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA TRIMESTRE, NOS ÚLTIMOS 2 (DOIS) ANOS; E COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA MÊS, NOS ÚLTIMOS 6 (SEIS) MESES .....	31
6.2. INFORMAÇÕES SOBRE A EXISTÊNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS.....	31
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) .....	32
6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS, BEM COMO DO CRITÉRIO ADOTADO PARA SUA FIXAÇÃO.....	33
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....</b>	<b>34</b>
7.1. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....	35
7.2. DECLARAÇÃO EM DESTAQUE DA INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO, CASO APLICÁVEL, ESPECIFICANDO OS TIPOS DE INVESTIDORES PARA OS QUAIS O INVESTIMENTO É CONSIDERADO INADEQUADO.....	35
7.3. ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 69 E 70 DA RESOLUÇÃO A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR .....	35
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>37</b>
8.1. EVENTUAIS CONDIÇÕES A QUE A OFERTA PÚBLICA ESTEJA SUBMETIDA.....	38
8.2. EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES.....	38
8.3. AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS À EMISSÃO OU À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, INDICANDO A REUNIÃOEM QUE FOI APROVADA A OPERAÇÃO .....	39
8.4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO .....	39
8.5. DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA .....	42

8.6. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO .....	43
8.7. FORMADOR DE MERCADO .....	43
8.8. CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO .....	43
8.9. REQUISITOS OU EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE INVESTIMENTO .....	43
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....</b>	<b>44</b>
9.1. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO QUE CONTEMPLE, NO MÍNIMO, RETORNO DO INVESTIMENTO, EXPONDO CLARA E OBJETIVAMENTE CADA UMA DAS PREMISSAS ADOTADAS PARA A SUA ELABORAÇÃO .....	45
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....</b>	<b>46</b>
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
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>49</b>
11.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO NO QUE CONCERNE À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS JUNTO AO PÚBLICO INVESTIDOR QUALIFICADO 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 .....	50
11.2. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO, DISCRIMINANDO .....	51
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>	<b>53</b>
12.1. QUANDO OS RECURSOS FOREM PREPONDERANTEMENTE DESTINADOS AO INVESTIMENTO EM EMISSOR QUE NÃO POSSUA REGISTRO JUNTO À CVM .....	54
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....</b>	<b>55</b>
13.1 REGULAMENTO DO FUNDO, CONTENDO CORPO PRINCIPAL E ANEXO DA CLASSE DE COTAS, SE FOR O CASO.....	56
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.....	56
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>57</b>
14.1. DENOMINAÇÃO SOCIAL, ENDEREÇO COMERCIAL, ENDEREÇO ELETRÔNICO E TELEFONES DE CONTATO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR .....	58
14.2. NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS ASSESSORES (FINANCEIROS, JURÍDICOS ETC.) ENVOLVIDOS NA OFERTA E RESPONSÁVEIS POR FATOS OU DOCUMENTOS CITADOS NO PROSPECTO.....	58
14.3. NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS AUDITORES RESPONSÁVEIS POR AUDITAR AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS.....	59
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.....	59
14.5. DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR SE ENCONTRA ATUALIZADO .....	59
14.6. DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO .....	59
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....</b>	<b>60</b>
<b>16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS .....</b>	<b>62</b>
16.1. BASE LEGAL .....	63
16.2. HISTÓRICO DO FUNDO .....	63
16.3. OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	63
16.4. RESGATE, AMORTIZAÇÃO DAS COTAS, RETENÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	65
16.5. TAXAS DO FUNDO .....	66

16.6. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO.....	67
16.7. BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR .....	69
16.8. ATRIBUIÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR .....	69
16.9. ATRIBUIÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO .....	73
16.10. TRIBUTAÇÃO .....	74

## **17. ANEXOS**

---

<b>ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>76</b>
<b>ANEXO II – REGULAMENTO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA .....</b>	<b>144</b>
<b>ANEXO III – ESTUDO DE VIABILIDADE .....</b>	<b>220</b>
<b>ANEXO IV – INFORME ANUAL DO FUNDO – SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175 .....</b>	<b>240</b>

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

The logo for Inter, featuring a stylized white fan icon to the left of the word "inter" in a bold, lowercase, sans-serif font.

**inter**

## 2.1. BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA

A realização da 2ª Emissão e da Oferta, bem como seus termos e condições, foi aprovada por meio de assembleia geral de cotistas, convocada em 29 de junho de 2024, de forma não presencial, pelo processo de consulta formal, do Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, e finalizada em 13 de junho de 2024, nos termos da Resolução CVM 175 (“Assembleia Geral de Cotistas”).

As Cotas da 2ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, VII, “b”, da Resolução CVM 160, e coordenada pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar (parte), Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), sob regime de melhores esforços de colocação.

O processo de distribuição das Cotas da 2ª Emissão poderá contar, ainda, com a contratação de Participantes Especiais, por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, até o Dia Útil anterior ao Procedimento de Alocação a ser firmado entre as referidas instituições e o Coordenador Líder, as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder.

## 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

As Cotas da 2ª Emissão: **(i)** são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); **(ii)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da classe única do Fundo; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma nominativa e escritural; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos da classe única do Fundo, se houver; **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da classe única do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e **(vii)** são livres de quaisquer restrições ou ônus, e conferem aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens.

Cada Cota da 2ª Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes e corresponderá a um voto na Assembleia Geral do Fundo, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

A 2ª Emissão será realizada em 2 (duas) séries, sendo que a divisão em séries é feita somente para que sejam estabelecidas datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas. As Cotas da 2ª Emissão objeto da: (a) 1ª (primeira) série, serão integralizadas à vista, na data especificada no Cronograma Estimativo da Oferta, observada a possibilidade de antecipação ou postergação de tal data, a critério do Coordenador Líder, a ser informada pelo Coordenador Líder, por meio de Comunicado ao Mercado (respectivamente, “1ª Série” e “Data Estimada de Integralização da 1ª Série”); e (b) 2ª (segunda) série, serão integralizadas conforme Chamada de Capital (conforme abaixo definida) realizada pelo Administrador, mediante orientação do Gestor e do Consultor Imobiliário, na forma prevista nos Compromissos de Investimento firmados pelos investidores (“2ª Série”, que, referida em conjunto com a 1ª Série, “Séries”). As Cotas objeto de quaisquer das Séries poderão ser integralizadas antes do encerramento da Oferta, observado o disposto no item “8.4. Regime de Distribuição”, da Seção “Outras Características da Oferta”, na página 39 deste Prospecto.

## 2.3. IDENTIFICAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO

As Cotas da 2ª Emissão são destinadas a investidores qualificados, nos termos do art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto das Cotas da classe única do Fundo, descrito no Capítulo I do Anexo A do Regulamento (“Investidores Qualificados” ou “Investidores”), não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores Qualificados, sendo vedado o investimento por Investidores Qualificados não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada. Não obstante, os cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido) poderão participar da Oferta para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), independentemente de sua qualificação.

Para os fins do Procedimento de Alocação serão considerados: (1) “Investidores Não Institucionais”, os Investidores Qualificados que realizem Termo de Aceitação em montante igual ou inferior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) (sem considerar o Custo Unitário de Distribuição) junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade;

e (2) “Investidores Institucionais” os Investidores Qualificados que realizem Termo de Aceitação em montante superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) (sem considerar o Custo Unitário de Distribuição).

O montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) mencionado acima é equivalente a quantidade de 5.000 (cinco mil) Cotas da 2ª Emissão e, quando acrescido do Custo Unitário de Distribuição, totalizará o montante de R\$ 519.000,00 (quinhentos e dezenove mil reais).

Não serão realizados esforços de colocação das Cotas da 2ª Emissão em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores Qualificados o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas da 2ª Emissão não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas da 2ª Emissão ao perfil do público-alvo da Oferta.

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

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento e os compromissos de investimento ou termos de aceitação apresentados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que tal vedação não se aplica, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do art. 56 da Resolução CVM 160.

#### **2.4. INDICAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS**

As Cotas da 2ª Emissão serão registradas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos; **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3; e **(iii)** custódia eletrônica na B3.

Durante a colocação das Cotas da 2ª Emissão, o Investidor que subscrever as Cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta e/ou Cotista que exercer o Direito de Preferência, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 2ª Emissão que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável.

#### **2.5. VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO**

As Cotas da 2ª Emissão têm o valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota da 2ª Emissão, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Preço de Emissão”).

Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devido quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, o custo unitário de distribuição equivalente a 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) por cento) por Cota da 2ª Emissão, correspondente a R\$ 3,80 (cento e três reais e oitenta centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (a) a soma do valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão ; e (b) o Valor Total da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”), sendo que o valor nominal unitário por Cota da 2ª Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 103,80 (cento e três reais e oitenta centavos) por Cota da 2ª Emissão (“Preço de Aquisição”).



O montante captado a partir dos recursos pagos pelos Investidores Qualificados e Cotistas a título de Custo Unitário de Distribuição será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta. Caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é (1) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, a classe única do Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para a classe única do Fundo.

Exceto pelo Custo Unitário de Distribuição, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores Qualificados.

## **2.6. VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA**

O volume total da Oferta será de R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Valor Total da Oferta”), podendo o Valor Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão das Cotas Adicionais.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas da 2ª Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo”, respectivamente), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas da 2ª Emissão.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores Qualificados os recursos eventualmente integralizados. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento, devendo, ainda, devolver aos Investidores Qualificados os valores já integralizados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial. Não haverá a distribuição de lote suplementar, conforme previsto no art. 51 da Resolução CVM 160.

O Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), correspondente a 46.250 (quarenta e seis mil, duzentas e cinquenta) Cotas da 2ª Emissão (“Cotas Adicionais”). Assim, o montante total da Oferta, considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R\$ 23.125.000,00 (vinte e três milhões e cento e vinte e cinco mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 231.250 (duzentas e trinta e uma mil e duzentas e cinquenta) Cotas da 2ª Emissão, e de R\$ 24.003.750,00 (vinte e quatro milhões e três mil e setecentos e cinquenta reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição.

As Cotas Adicionais poderão ser emitidas até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 2ª Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160. As Cotas Adicionais serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas Adicionais, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas Adicionais, caso emitidas, também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.

## **2.7. QUANTIDADE DE COTAS A SEREM OFERTADAS DE CADA CLASSE E SUBCLASSE, SE FOR O CASO**

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 185.000 (cento e oitenta e cinco mil) Cotas da 2ª Emissão, podendo a quantidade final de Cotas da 2ª Emissão ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo, ou aumentada em razão da emissão do Lote Adicional.

Caso sejam emitidas as Cotas Adicionais, a Oferta será aumentada em 46.250 (quarenta e seis mil, duzentas e cinquenta) Cotas da 2ª Emissão, perfazendo a quantidade total de 231.250 (duzentas e trinta e uma mil e duzentas e cinquenta) Cotas da 2ª Emissão.

O Montante Mínimo equivale a 10.000 (dez mil) Cotas da 2ª Emissão.

Não há quantidades de Cotas da 2ª Emissão pré-definidas para alocação entre as Séries, sendo certo que a alocação das Cotas da 2ª Emissão em cada Série dependerá da demanda dos subscritores das Cotas da 2ª Emissão por cada Série, cujo atendimento será realizado, na “Data estimada de realização do Procedimento de Alocação da 1ª Série e da 2ª Série” prevista no Cronograma Estimativo da Oferta, abaixo, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Consultor Imobiliário.

### 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

Os recursos líquidos a serem obtidos com a 2ª Emissão, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão, quando efetivamente revertidos para a classe única do Fundo, utilizados pelo Administrador e pelo Gestor para aquisição de Ativos Imobiliários, conforme a política de investimento da classe única do Fundo, observado o disposto nos documentos da Oferta. Os recursos remanescentes à aquisição de Ativos Imobiliários, poderão ser investidos em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas e encargos da classe única do Fundo previstas no Capítulo VIII, do Anexo A, do Regulamento, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitarem as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas nas regulamentações vigentes.

Não obstante o disposto acima, o Fundo está em fase de negociação avançada de propostas e diligências para a aquisição, pelo Fundo, de: (i) imóvel localizado na Avenida dos Jamaris, no bairro Moema da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para desenvolvimento de empreendimento residencial ("Imóvel Jamaris"); e (ii) imóveis contíguos localizados na Rua José Maria Lisboa, no bairro Jardim Paulista da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para desenvolvimento de empreendimento residencial ("Imóvel José Maria Lisboa" e, em conjunto com o Imóvel Jamaris, "Ativos Alvo"), conforme melhor detalhados no Estudo de Viabilidade. A participação do Fundo no desenvolvimento dos Ativos Alvo será por meio de permuta financeira, conforme os respectivos contratos a serem firmados, e a efetiva aquisição dos Ativos Alvo dependerá de prévia aprovação em assembleia especial da classe única do Fundo que terá por objeto a aprovação de potencial situação de conflito de interesses que envolve à plena estrutura de aquisição dos referidos Ativos Alvo ("AEC Conflito"). A AEC Conflito será convocada após o encerramento da Oferta e caso não seja obtida a aprovação, um ou mais Ativos Alvo poderão não ser adquiridos.

Vale mencionar que o investimento nos Ativos Alvo, caso materializado, será realizado com parcela dos recursos captados na Primeira Emissão (atualmente em caixa do Fundo e/ou que serão objeto de integralização de cotas no âmbito da Primeira Emissão) e parcela com recursos a serem captados no âmbito da presente Oferta ("Parcela dos Preços de Aquisição").

Sendo assim, caso seja captado o Valor Total da Oferta, o Fundo possuirá recursos suficientes para aquisição dos Ativos Alvo.

As informações divulgadas acima, sobre o Imóvel Jamaris e o Imóvel José Maria Lisboa, são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tais Ativos Alvo que, se divulgados, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

É importante frisar que, nesta data, o Fundo **não possui** Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos pré-determinados para aquisição com recursos decorrentes da Oferta, de forma que não há qualquer garantia de que os recursos captados serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo, observada, ainda, a necessidade de aprovação prévia da aquisição dos Ativos Alvo no âmbito da AEC Conflito. Isto porque não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo, assim como há diversos fatores que podem resultar na impossibilidade de investimento, como conclusão insatisfatória das auditorias jurídicas atualmente em andamento e/ou mudanças em termos comerciais inicialmente combinados. Assim, caso parte ou totalidade dos recursos primordialmente destinados à aquisição dos Ativos Alvo não seja utilizada em tais aquisições, os recursos que venham a ser captados serão parcial ou totalmente destinados, conforme o caso, à aquisição de Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitarem as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas nas regulamentações vigentes.

Os recursos captados a título de Custo Unitário de Distribuição serão utilizados para reembolsar ou remunerar as Instituições Participantes da Oferta, conforme custos da distribuição das Cotas previstos no item "2.5. Valor Nominal Unitário de Cada Cota e Custo Unitário de Distribuição" da Seção "Principais Características da Oferta", na página 3 deste Prospecto e para arcar com as demais despesas da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão. Caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é (1) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Caso a Oferta seja encerrada com a Distribuição Parcial e/ou por qualquer outro motivo os recursos não sejam suficientes para o pagamento das Parcelas dos Preços dos Ativos Alvo acima e no Estudo de Viabilidade, ou ainda, caso a captação não seja concluída, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá, visando a realização dos investimentos pretendidos, optar pela realização de uma nova oferta pública de cotas e/ou na venda de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, sempre no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas.

Importante mencionar que: (i) não há garantias de que os recursos da presente Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo; (ii) não há uma ordem de preferência para aquisição dos Ativos Alvo, de modo que tais aquisições, caso venham a ser realizadas, ocorrerão conforme a velocidade de negociação dos termos da aquisição e das *due diligences* em andamento e também do volume a ser captado no âmbito da Oferta; (iii) a aquisição dos Ativos Alvo dependerá de aprovação na AEC Conflito; e (iv) os recursos referentes ao Valor Total da Oferta, somado ao saldo em caixa do Fundo e ao montante do capital comprometido no âmbito da Primeira Emissão, são suficientes para a aquisição dos Ativos Alvo, sendo certo que eventual saldo captado no âmbito da Oferta (o que inclui as Cotas Adicionais, caso aplicável) poderá ser aplicado em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos compatíveis com a Política de Investimentos da classe única do Fundo e/ou em Ativos de Liquidez.

**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O ADMINISTRADOR, O GESTOR E/OU O CONSULTOR IMOBILIÁRIO CONSEGUIRÃO DESTINAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA PODERÃO SER DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA, SENDO QUE OS ATIVOS ALVO DESCRITOS ACIMA SÃO MERAMENTE INDICATIVOS.**

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO**

**POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, O GESTOR, EM CONJUNTO COM O ADMINISTRADOR, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO.**

**CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DESCRITOS OU NÃO ACIMA E NO ESTUDO DE VIABILIDADE DA OFERTA DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE, CONFORME EXIGIDO PELA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL. TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS PREFERENCIALISTAS E/OU INVESTIDORES QUE TENHAM FORMALIZADO TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA E/OU COMPROMISSOS DE INVESTIMENTO, CONFORME APLICÁVEL.**

**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**

No âmbito da Oferta, caso a classe única do Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos do art. 12, inciso IV, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre a classe única do Fundo e o Administrador, entre a classe única do Fundo e o Gestor, entre a classe única do Fundo e o Consultor Imobiliário e entre a classe única do Fundo e os demais prestadores de serviços da classe única do Fundo que dependem de aprovação prévia da assembleia especial de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no art. 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe única do Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe única do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela classe única do Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela classe única do Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e (v) a aquisição, pela classe única do Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

## AEC Conflito

Após o encerramento da Oferta, a Administradora deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas para submeter à deliberação dos Cotistas a possibilidade de aquisição dos Ativos Alvo, em razão da potencial situação de conflito de interesses que envolve a estrutura de aquisição dos referidos Ativos Alvo, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Resolução CVM 175 e pelo Regulamento. Caso não seja obtida a aprovação para aquisição dos Ativos Alvo na AEC Conflito, tais Ativos Alvo poderão não ser adquiridos. O Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia Especial de Cotistas que tratar de conflito de interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO, E O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO NA AEC CONFLITO” NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO.**

### **3.3. NO CASO DE APENAS PARTE DOS RECURSOS ALMEJADOS COM A OFERTA VIR A SER OBTIDA POR MEIO DA DISTRIBUIÇÃO, INFORMAR QUAIS OBJETIVOS SERÃO PRIORITÁRIOS**

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos líquidos da Oferta não serão suficientes ao pagamento da totalidade dos Preços de Aquisição dos Ativos Alvo mencionados acima e no Estudo de Viabilidade. A escolha dos Ativos Alvo (ou fração ideal de tais ativos) a serem investidos será discricionária do Administrador, conforme orientação do Gestor e do Consultor Imobiliário. Não há Ativos Alvo ou outros Ativos Imobiliários cujo investimento seja prioritário.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial, sem prejuízo de novas emissões de Cotas que poderão ser realizadas pela classe única do Fundo no futuro.

#### 4. FATORES DE RISCO



#### 4.1. EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR

Antes de subscrever as Cotas da 2ª Emissão da classe única do Fundo, os potenciais Investidores Qualificados devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento, atendo-se principalmente às premissas constantes da Política de Investimento, a composição de Ativos Imobiliários 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 da classe única do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, aos riscos abaixo, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

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

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

- I. **Riscos atrelados ao setor imobiliário** – O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais, além de interferência de autoridades governamentais e órgãos reguladores de mercado, o que pode eventualmente implicar em perdas para o Fundo. Outros fatores como aqueles ligados às decisões de política econômica, notadamente monetária, podem implicar em desaquecimento do mercado. Deste modo, a redução do poder aquisitivo pode ter resultado negativo sobre o valor dos imóveis, dos alugueis e dos valores recebidos pelo Fundo no âmbito dos investimentos. Qualquer alteração significativa dos fatores atrelados ao setor imobiliário não culminará em obrigação de indenizar por parte do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Coordenador-Líder, do Custodiante, do Escriturador ou de qualquer outra parte conexas à Oferta.

A realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, assim como a atividade exercida pelo ocupante de determinado imóvel, pode estar condicionada à obtenção ou renovação de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, sempre existe a possibilidade de alterações nas leis de zoneamento urbano e proteção ambiental, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial que se pretende desenvolver nos imóveis, acarretando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados do Fundo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente, impactando, conseqüentemente, na rentabilidade e no valor de mercado das Cotas da 2ª Emissão.

Ainda, há também possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas da 2ª Emissão.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

- II. **Risco de crédito** – Os Cotistas da classe única do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela referida classe dos valores que lhes forem pagos pelos adquirentes dos Ativos Imobiliários, a título de compra e venda de tais Imóveis, e/ou pelos locatários dos imóveis que eventualmente forem objeto de locação pelo Fundo. Assim, em caso de (i) alienação dos imóveis, a classe única do Fundo estará sujeita ao risco de crédito dos adquirentes, e (ii) locação dos imóveis, a classe única do Fundo estará sujeita ao risco de crédito dos locatários.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

- III. **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização** – O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da classe única do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pela classe única do Fundo, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer outra pessoa, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político no Brasil tem influenciado historicamente, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas têm afetado e continuam a afetar a confiança dos investidores e do público em geral, o que tem resultado historicamente na desaceleração econômica e na volatilidade crescente nos valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

- IV. **Risco de mercado** – Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira da classe única do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas da 2ª Emissão pelo fato da classe única do Fundo poder adquirir títulos que 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 dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira da classe única do Fundo, o patrimônio líquido da classe única do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez 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 Outros Ativos, de acordo com a política de investimento estabelecida no regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Outros Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Outros Ativos da carteira da classe única do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Outros Ativos da classe única do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas da 2ª Emissão.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

- V. **Risco operacional** – Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pela classe única do Fundo são administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, de modo que dependem diretamente de uma administração/gestão efetiva e adequada, sujeitando-se a ocorrência de eventuais riscos operacionais vinculados à aquisição e posterior alienação dos Ativos Imobiliários. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas da 2ª Emissão.

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo em explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais dos Ativos Imobiliários, e por consequência o resultado do Fundo.



Abaixo, seguem os principais fatores, não exaustivos, que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos Ativos Imobiliários;
- pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- depreciação substancial de alguns dos Ativos Imobiliários do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade das regiões onde os Ativos Imobiliários se localizam;
- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- concorrência com o lançamento de novos empreendimentos, bem como com outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

- VI. Riscos relacionados à rentabilidade da classe única do Fundo e à não distribuição mensal de rendimentos** – O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da alienação dos empreendimentos objeto da classe única do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes das futuras alienações ou qualquer outra forma de exploração onerosa dos Ativos Imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pela classe única do Fundo. Assim, existe a possibilidade de a classe única do Fundo ser obrigada a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas da 2ª Emissão. Por fim, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo considerável entre a data de captação de recursos pela classe única do Fundo, a data de aquisição e a data de alienação de Ativos Imobiliários pela classe única do Fundo, sendo que, entre tais eventos, poderá haver a desvalorização dos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da classe única do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

- VII. Risco de liquidez da Carteira e Descontinuidade dos Investimentos** – Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Ainda, tendo em vista o investimento preponderante da classe única do Fundo consistente na aquisição de Ativos Imobiliários, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, a classe única do Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade da classe única do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de cotas, na hipótese de liquidação da classe única do Fundo. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários cujo objeto é a valorização das cotas mediante alienação também estão sujeitos a períodos de dificuldade causados pela baixa ou inexistência de demanda e negociabilidade no mercado imobiliário. Em tais condições, a classe única do Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar os Ativos Imobiliários, nos termos e condições desejados pela classe única do Fundo. Desta maneira, a classe única do Fundo poderá permanecer sem o rendimento de tais Ativos Imobiliários e/ou se ver obrigada a negociar o valor dos Ativos Imobiliários por preços menores, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas da 2ª Emissão.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

- VIII. Risco de não concretização da Oferta e de cancelamento das ordens de investimento e/ou termos de aceitação da Oferta condicionados** - Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado Cotas da 2ª Emissão, o valor por Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas da 2ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas,

deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, observados os Critérios de Restituição de Valores. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de a classe única do Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos da classe única do Fundo, os Investidores que tenham adquirido Cotas da 2ª Emissão poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo Investidor. Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas ou termos de aceitação da Oferta celebrados por Investidores cuja integralização esteja condicionada poderão vir a ser cancelados, nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta, sendo que, nesta hipótese, tais Investidores farão jus ao recebimento do valor por Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas da 2ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, observados os Critérios de Restituição de Valores, o que poderá impactar negativamente o valor das Cotas da 2ª Emissão dos demais Investidores que permanecerem na classe única do Fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de “Risco de Crédito” e de “Risco de Mercado”, bem como na hipótese de a classe única do Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos da classe única do Fundo. Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos Investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição ou termos de aceitação da Oferta cancelados, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da Oferta está sujeito ao efetivo recebimento, pela classe única do Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez adquiridos pela classe única do Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das Cotas da 2ª Emissão, 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 ou termos de aceitação da Oferta.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

- IX. Risco tributário** – A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos 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 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela classe única do Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que a classe única do Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas e não será concedido **(i)** ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe única do Fundo; e **(ii)** ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779/99, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe única do Fundo. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pela classe única do Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pela classe única do Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas, com exceção de alguns ativos (cotas de outros fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário).

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, majoração de alíquotas, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

- X. **Risco de inadimplemento às Chamadas de Capital** - Os Investidores que venham a adquirir Cotas da 2ª Emissão da 2ª Série 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 2ª 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

- XI. **Risco de concentração de propriedade das Cotas** – Conforme o Regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas assembleias gerais do Fundo e/ou da classe única do Fundo (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimento e a estratégia da classe única do Fundo), fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários. Ademais, a concentração expressiva de Cotas por um único titular pode afetar adversamente a liquidez das Cotas. É possível consultar a concentração de Cotas no seu informe anual (Suplemento K, disposto na Resolução CVM 175).

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

- XII. **Riscos de liquidez das Cotas** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados em decorrência da Lei 8.668, da Resolução CVM 175, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da dissolução ou liquidação, antecipada ou não, da classe única do Fundo.

Assim sendo, espera-se que o Investidor que adquirir as Cotas deve estar consciente de que o investimento na classe única do Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilações do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo da classe única do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

- XIII. **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores Qualificados em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Além disso, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, eventuais demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários podem não ser solucionadas em tempo razoável. Neste sentido, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis em tais demandas judiciais, sendo que os fatores aqui mencionados poderão afetar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas de forma adversa.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

- XIV. **Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador na tomada de decisões de investimento**: A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pela classe única do Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, ou ainda de não se encontrar um Ativo Imobiliário para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fatos que poderão gerar prejuízos à classe única do Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os

passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade da classe única do Fundo também. Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pela classe única do Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados da classe única do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos Imobiliários, na manutenção dos Ativos Imobiliários em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Imobiliários, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente a classe única do Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

- XV. Informações Contidas neste Prospecto** – Este Prospecto contém informações acerca do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, não há garantia de que o desempenho futuro da classe única do Fundo seja consistente com seu desempenho passado. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não existe, no âmbito da Oferta, qualquer documento vinculante firmado pela classe única do Fundo e não existe garantia que os investimentos nos Ativos Alvo mencionados no Estudo de Viabilidade efetivamente acontecerão. Além disso, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a classe única do Fundo e os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

- XVI. Riscos relativos à regularização e georreferenciamento de imóveis a serem adquiridos pela classe única do Fundo** - Eventuais obras que tenham sido e/ou estejam sendo executadas em um imóvel devem se submeter ao processo de regularização perante os órgãos competentes, na forma da legislação municipal aplicável, sob pena de aplicação de autuação e/ou multa e outras penalidades aplicáveis pela Municipalidade. Eventuais passivos decorrentes de pendências na regularização dos imóveis poderão, em não havendo a tempestiva quitação, constituir dívida ativa vinculada ao imóvel, isto é, *propter rem*, sujeita à execução fiscal com risco de impactar na rentabilidade da classe única do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

- XVII. Risco do uso de derivativos** - Os Outros Ativos e/ou os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pela classe única do Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A classe única do Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pela classe única do Fundo, dos referidos instrumentos de 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 da classe única do Fundo, do Administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a classe única do Fundo e para os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XIX. Riscos regulatórios** – Eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis à classe única do Fundo, aos seus Cotistas ou aos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira da classe única do Fundo, incluindo, sem limitação, àquelas emanadas pela CVM e/ou ANBIMA, podem causar efeitos adversos relevantes no preço dos Ativos Imobiliários e/ou na rentabilidade das Cotas. Não obstante, o mercado imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por autoridades federais, estaduais e municipais, afetas às atividades de aquisição dos imóveis objeto da Carteira da classe única do Fundo. Dessa forma, determinadas aquisições por parte da classe única do Fundo podem estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, alvarás, aprovações ou autorizações de órgãos governamentais, regras de zoneamento, dentre outras. Tais requisitos existentes ou que venham a ser implementados após a data deste Prospecto poderão implicar aumento de custos e imitar a estratégia de investimento da classe única do Fundo, afetando diretamente suas atividades e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, as leis de zoneamento urbano podem eventualmente ser alteradas de modo a criar óbices para a aquisição de um imóvel, acarretando atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial, em caso de alterações do imóvel objeto de aquisição, o que também poderá culminar em efeito adverso relevante aos resultados da classe única do Fundo e à rentabilidade das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XX. Riscos ambientais** – Ainda que os Ativos Imobiliários venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica dos Ativos Imobiliários e/ou de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes, afetando a rentabilidade da classe única do Fundo. Em adição, eventuais contingências ambientais podem culminar em responsabilidade pecuniária à classe única do Fundo, de tal modo que a rentabilidade das Cotas poderá ser afetada de forma adversa.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

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

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da classe única do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotista.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XXII. Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a manutenção da posse dos imóveis (e.g. despejo, desapropriação), de despesas condominiais, bem como despesas necessárias para a cobrança de alugueres inadimplidos, ações judiciais (despejo, revisional, renovatória, entre outras) e custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos após despejo ou saída amigável do inquilino.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XXIII. Risco de desapropriação dos imóveis** – Em razão de ato unilateral do Poder Público visando o atendimento do interesse público, por meio da expedição de Decreto Expropriatório, os imóveis que venham a compor a Carteira da classe única do Fundo poderão eventualmente ser objeto de desapropriação, total ou parcial, implicando na perda da propriedade dos Ativos Imobiliários e, assim, afetando a rentabilidade das Cotas. Neste contexto, não há garantias jurídicas no

sentido de que a indenização a ser paga pelo Poder Público por decorrência da desapropriação seja suficiente para cobrir o pagamento da rentabilidade pretendida pela classe única do Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, 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:** Médio

- XXIV. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador e o Gestor não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio da classe única do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos Investidores Qualificados da classe única do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade da classe única do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis residenciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores nas regiões em que estão localizados os imóveis, inclusive considerando o potencial econômico de médio e longo prazo da região em que os imóveis estão localizados.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

- XXV. Risco de vacância dos imóveis** – Por se tratar de investimentos em Ativos Imobiliários, que podem ter por objeto alternativamente a valorização das Cotas mediante a alienação dos imóveis ou por sua exploração comercial, o Fundo poderá não obter êxito na prospecção de compradores para os Ativos Imobiliários, reduzindo, assim, a rentabilidade das Cotas. Ainda na hipótese de vacância, a classe única do Fundo despenderá recursos para a manutenção dos imóveis, além de permanecer obrigada com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários, o que poderá comprometer a rentabilidade das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

- XXVIII. Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais** – Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pela classe única do Fundo nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a classe única do Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na

propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus à classe única do Fundo, na qualidade de proprietária do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pela classe única do Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pela classe única do Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela classe única do Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel que sejam identificados e/ou se materializem quando o imóvel for de propriedade da classe única do Fundo, reduzindo os resultados da classe única do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Além disso, mesmo que inexistam contingências, é possível que a classe única do Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Ademais, na qualidade de proprietária, direta ou indireta, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, a classe única do Fundo poderá ser ré em processos administrativos e/ou judiciais. Não há garantia de que a classe única do Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que ela terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso a classe única do Fundo seja derrotada em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de que alguns dos imóveis possuem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle da classe única do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que a classe única do Fundo seja exposta à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

- XXIX. Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real** – A classe única do Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal imóvel, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Imobiliários que seja objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pela classe única do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

- XXX. Riscos relacionados à regularidade dos imóveis** – A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo dos imóveis junto a circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para a classe única do Fundo e, conseqüentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de compradores e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

- XXXI. O desenvolvimento dos Ativos Alvo depende diretamente de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica** – Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar aumento de custo, dificuldades e atrasos na realização de referidos empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, nos resultados da classe única do Fundo. O Fundo e/ou as Sociedades Investidas desenvolverão empreendimentos imobiliários envolvendo a construção de imóveis para posterior alienação. Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações do Fundo e/ou das Sociedades Investidas, acarretando inclusive aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os imóveis estejam prontos para alienação, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de alienação. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento dos

empreendimentos imobiliários e ao funcionamento dos imóveis poderá gerar efeitos adversos nos resultados da classe única do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, efeitos adversos nos resultados da classe única do Fundo e na rentabilidade dos cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

- XXXII. O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários implica riscos associados à concessão de financiamentos** – As Sociedades Investidas poderão obter empréstimos bancários e/ou via mercado de capitais para levantar capital adicional a ser utilizado nos empreendimentos imobiliários. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento para as Sociedades Investidas, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos de imóveis, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade das Sociedades Investidas de financiar sua necessidade de capital. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados da classe única do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

- XXXIII. Os Empreendimentos Imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção** – Os Empreendimentos Imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo ou das Sociedades Investidas; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados da classe única do Fundo ou das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

- XXXIV. Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Empreendimentos Imobiliários, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos cotistas** – Os Empreendimentos Imobiliários poderão ser objeto de seguro, dentro das práticas usuais de mercado, que os protegerão contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, as Sociedades Investidas e/ou a classe única do Fundo poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigadas a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da classe única do Fundo.

Ainda, o Fundo e as Sociedades Investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da classe única do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

- XXXV. Os investimentos da classe única do Fundo e das Sociedades Investidas poderão ser concentrados em Empreendimentos Imobiliários que se encontrem em uma mesma etapa de desenvolvimento** – As Sociedades Investidas e/ou a classe única do Fundo poderão ter dificuldade em identificar empreendimentos imobiliários que se encontrem em diferentes estágios de desenvolvimento e que atendam ao fluxo financeiro originalmente planejado pela classe única do Fundo, caso em que a classe única do Fundo poderá concentrar seus investimentos em empreendimentos imobiliários que se encontrem num mesmo



estágio de desenvolvimento, tal como estágio de construção. Nessa hipótese, a diversificação dos Empreendimentos Imobiliários de acordo com o fluxo financeiro originalmente planejado pela classe única do Fundo será prejudicada, o que poderá acarretar a maior concentração do risco dos investimentos realizados pela classe única do Fundo e pelas Sociedades Investidas. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades da classe única do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

- XXXVI. Riscos de governança** – Algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em assembleia geral, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade da classe única do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

- XXXVII. Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade** - O estudo de viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

- XXXVIII. Risco de potenciais conflitos de interesse em relação ao Estudo de Viabilidade** - O estudo de viabilidade apresentado neste Prospecto foi elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o Administrador e o Coordenador Líder da distribuição primária pertencem ao mesmo grupo econômico e, portanto, o desenvolvimento de suas respectivas atribuições poderá acarretar possível situação de conflito de interesses com a classe única do Fundo. Caso tal situação se concretize, a classe única do Fundo e os seus Cotistas poderão ser afetados em razão da referida hipótese de conflito de interesses.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

- XXXIX. O crescimento da classe única do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias** – O eventual crescimento da classe única do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias. A classe única do Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de Cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. A classe única do Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que os mesmos serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar a disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse dos Investidores e a reputação geral da classe única do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
- *research reports* sobre a classe única do Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

- XL. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Empreendimentos Imobiliários** – O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis de propriedade do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em alienar em condições mais favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

- XLII. Risco de diluição da participação dos Cotistas** – A classe única do Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição das Cotas da 2ª Emissão, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

- XLIII. Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção** – A classe única do Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, o que poderá afetar diretamente a classe única do Fundo. 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, 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 à classe única do Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

- XLIV. Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta** - Os Investidores Qualificados 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 da 2ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os compromissos de investimento ou boletins 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 da 2ª Emissão para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas da 2ª Emissão posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas da 2ª Emissão fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade da classe única do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas da 2ª Emissão por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas da 2ª Emissão fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas da 2ª Emissão no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

- XLV. Risco relativo à não substituição de quaisquer Prestadores de Serviços Essenciais** – Durante a vigência do Fundo, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à classe única do Fundo e aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

- XLVI. Risco de ausência de proposta vinculante para os Ativos Alvo** - Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da Política de Investimentos, os recursos deverão ser aplicados preponderantemente, por meio do investimento, direto ou indireto, em um portfólio diversificado de Empreendimentos Imobiliários, visando o desenvolvimento, construção ou reforma, para a subsequente alienação, o Fundo não tem ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários ou, ainda, dos Outros Ativos, desde que, em qualquer caso, atendam à Política de Investimentos da classe única do Fundo. Desta forma, é possível que a classe única do Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além dos mencionados Ativos Alvo constante na página 6 deste Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em due diligence, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, observada, ainda, a necessidade de aprovação prévia da aquisição dos Ativos Alvo no âmbito da AEC Conflito, de forma que o Fundo poderá investir em ativos outros que não os Ativos Alvo e, conseqüentemente,

poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos pelo Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Ademais, as aquisições podem expor a classe única do Fundo a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, podendo existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. Ainda, os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis., sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pela classe única do Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

- XLVI. Ausência de diligência jurídica na data deste Prospecto** - Não foi concluída, até o presente momento, a análise da documentação e do estado de potenciais ativos a serem adquiridos pela classe única do Fundo, inclusive os Ativos Alvo, que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente e/ou atualmente em condução, conforme o caso, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos ativos por parte da classe única do Fundo, o que poderá ser determinado pelo Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário. Portanto, o processo de diligência atual e futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) podem impactar a rentabilidade da classe única do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

- XLVII. Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e risco de não realização dos investimentos** - A classe única do Fundo não possui um ativo específico ou Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de uma classe “genérica”, de política de investimento ampla. O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimentos, de modo que a classe única do Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos. A ausência de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para aquisição pela classe única do Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos pela classe única do Fundo, esta poderá adquirir um número restrito de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela classe única do Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela classe única do Fundo, considerando os custos da classe única do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio da classe única do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

- XLVIII. Risco de não aprovação da aquisição dos Ativos Alvo na AEC Conflito** – Apesar de o Fundo estar em fase de negociação avançada de propostas e diligências para a aquisição dos Ativos Alvo, não há qualquer garantia de que os recursos captados serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo, observada, ainda, a necessidade de aprovação prévia da aquisição dos Ativos Alvo no âmbito da AEC Conflito. Caso a AEC Conflito não aprove a aquisição de um ou mais Ativos Alvo, o Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimentos, de modo que a classe única do Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa decorrentes da Oferta para aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos. Nesta hipótese, a ausência de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para aquisição pela classe única do Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

- XLIX. Risco de inadimplemento dos Cotistas** - No caso de não atendimento às Chamadas de Capital da 2ª Série, 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**

- L. **Risco de potencial conflito de interesse** - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a classe única do Fundo e o Administrador, entre a classe única do Fundo e o Gestor, entre a classe única do Fundo e o Consultor Imobiliário, entre a classe única do Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas e entre a classe única do Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia especial de Cotistas, nos termos do art. 12, inciso IV, e do art. 31, ambos do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à classe única do Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre a classe única do Fundo e o Administrador, entre a classe única do Fundo e o Gestor, entre a classe única do Fundo e o Consultor Imobiliário e entre a classe única do Fundo e os demais prestadores de serviços da classe única do Fundo que dependem de aprovação prévia da assembleia especial de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no art. 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe única do Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe única do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela classe única do Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela classe única do Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e (v) a aquisição, pela classe única do Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia especial de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

O Administrador, após o encerramento da Oferta, convocará a AEC Conflito para deliberar sobre a aquisição dos Ativos Alvo. Desta forma, o Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à AEC Conflito e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses. No caso de não aprovação, pela Assembleia Especial de Cotistas, o Fundo poderá perder

oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual haja potencial conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, 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

- LI. Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil** - Em caso de não contratação de seguro dos Imóveis integrantes da carteira da classe única do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo a classe única do Fundo ser obrigada a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, a classe única do Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas poderão ser adversamente afetados.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

- LII. Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA** – A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores Qualificados interessados em investir nas Cotas da 2ª Emissão devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da classe única do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

- LIII. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos** - Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da classe única do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela classe única do Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da classe única do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pela classe única do Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

- LIV. Risco de alteração do Regulamento** – O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia de cotistas. Referidas alterações poderão afetar o *modus operandi* do Fundo e/ou a classe única do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

- LV. Risco de Inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia de cotistas** – Determinadas matérias que são objeto de assembleia 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 de cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

- LVI. O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações do Fundo e o resultado de suas operações** – Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou MERS, a síndrome respiratória aguda grave ou SARS e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações da classe única do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados do Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos

de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

- LVII.** Demais riscos - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

**AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO.**

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

## 5. CRONOGRAMA



**inter**

## 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

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo (“Cronograma Estimativo da Oferta”):

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(2)(3)</sup>
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM	26/06/2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	26/06/2024
3.	Início das apresentações a potenciais Investidores	26/06/2024
4.	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	01/07/2024
5.	Início dos Períodos de Subscrição e exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	04/07/2024
6.	Encerramento do Direito de Preferência na B3	16/07/2024
7.	Encerramento do Direito de Preferência no Escriturador	17/07/2024
8.	Liquidação do Direito de Preferência	17/07/2024
9.	Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	19/07/2024
10.	Data estimada de encerramento do Período de Subscrição da 1ª Série e da 2ª Série <sup>(4)</sup>	22/07/2024
11.	Data estimada de realização do Procedimento de Alocação da 1ª Série e da 2ª Série <sup>(4)</sup>	23/07/2024
12.	Data estimada de liquidação da 1ª Série <sup>(4)</sup>	26/07/2024
13.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	23/12/2024

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos art. 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, da Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

(2) Em caso de modificação da Oferta, os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis 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 Coordenador Líder, do 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.

(4) CONFORME ESTIPULADO NO ITEM “8.2. EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES” NA PÁGINA 38 DESTE PROSPECTO E NO ITEM “8.4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO” NA PÁGINA 39 DESTE PROSPECTO, A DATA ESTIMADA DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DA 1ª SÉRIE E DA 2ª SÉRIE, DE REALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DA 1ª SÉRIE E DA 2ª SÉRIE E A DATA ESTIMADA DE INTEGRALIZAÇÃO DA 1ª SÉRIE PODERÃO SER ANTECIPADAS OU POSTERGADAS E



INFORMADAS AO MERCADO POR MEIO DA DIVULGAÇÃO DO COMUNICADO AO MERCADO, COM PELO MENOS 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS DE ANTECEDÊNCIA DA DATA ESTIMADA DE REALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO, CONFORME DECISÃO, DE COMUM ACORDO, ENTRE O COORDENADOR LÍDER, O GESTOR E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO. AS ALTERAÇÕES DE TAIS DATAS NÃO CONFIGURARÃO EVENTO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA.

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

Os Investidores serão comunicados se o seu Termo de Aceitação e/ou Ordem de Investimento foi aceito até o Dia Útil imediatamente anterior à cada Data de Liquidação. Caso a Cota da 2ª Emissão venha a ser somente subscrita e não integralizada, os Investidores serão comunicados se o seu Termo de Aceitação e/ou Ordem de Investimento foi aceito(a) em até 3 (três) Dias Úteis após a realização do Procedimento de Alocação.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas da 2ª Emissão, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

**Administrador e Coordenador Líder:** <https://inter.co/inter-dtvm/> (neste *website* clicar em “INTER DESENVOLVIMENTO FII RESP LTDA”; localizar o campo “Oferta Pública” e em seguida clicar em “Prospecto – 2ª Emissão de Cotas”, “Lâmina Prospecto – 2ª Emissão de Cotas”, “Anúncio de Início – 2ª Emissão de Cotas” ou a opção desejada).

**Gestor:** <https://www.interasset.com.br/fundos-imobiliarios/inde> (neste *website* selecionar “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

**CVM:** <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 “Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário”, 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).

**Fundo:** <https://inter.co/pravoce/investimentos/fundos-de-investimento/inter-desenvolvimento-fii/> (neste *website* localizar o item “Oferta Pública” e então selecionar “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

**Fundos.NET, administrado pela B3:**

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=11026627000138&idCategoriaDocumento=6&idTipoDocumento=45> (neste *website* clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” selecionar “FII – INDE - INTER DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

**B3:** [www.b3.com.br](http://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 “Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

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

A subscrição das Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto neste Prospecto e o Cronograma Estimativo da Oferta (“Período de Distribuição”).

No ato da subscrição de Cotas da 2ª 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; **(b)** atestará sua condição de Investidor Qualificado, por meio da declaração da condição de Investidor Qualificado; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, 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.

As Cotas da 2ª Emissão deverão ser integralizadas, observado o Cronograma Estimativo da Oferta: (1) com relação ao Direito de Preferência, à vista, em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto à B3, por meio do seu respectivo agente de custódia, e/ou junto ao Escriturador, conforme o caso; (2) com relação às Cotas da 2ª Emissão da 1ª Série, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Aquisição, na Data Estimada de Integralização da 1ª Série (ou na data de liquidação a ser informada pelo Coordenador Líder ou Administrador, por meio de Comunicado ao Mercado); e (3) com relação à 2ª Série, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Aquisição, conforme Chamadas de Capital. A Data Estimada de Integralização da 1ª Série é meramente indicativa e poderá ser antecipada ou postergada, a critério do Coordenador Líder em conjunto com o Gestor e o Consultor Imobiliário, sem que seja configurada modificação da Oferta. A alteração da Data Estimada de Integralização da 1ª Série, com a consequente alteração do Procedimento de Alocação deverão ser informadas em comunicado ao mercado, com ao menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data estimada de realização do Procedimento de Alocação, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder, o Gestor e o Consultor Imobiliário.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas da 2ª Emissão subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas da 2ª Emissão objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição. Se ainda assim não houver integralização pelos Investidores, inclusive os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência não integralizem as Cotas da 2ª Emissão conforme sua respectiva intenção de investimento, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta.

A integralização das Cotas da 2ª Emissão e o pagamento do Custo Unitário de Distribuição serão efetuados e liquidados financeiramente de acordo com e com os procedimentos operacionais da B3.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos art. 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores Qualificados da Oferta sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas da 2ª Emissão e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Qualificados, com base no Preço de Aquisição, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Qualificados, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores Qualificados deverão efetuar a devolução dos compromissos de investimento ou termos de aceitação da Oferta, das Cotas da 2ª Emissão cujos valores tenham sido restituídos.

## 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 segunda emissão de Cotas e que o anúncio de encerramento da 1ª Emissão foi publicado em 30 de abril de 2024, ainda não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

## **6.2. INFORMAÇÕES SOBRE A EXISTÊNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS**

Nos termos do item 33.2.1. do Anexo A do Regulamento, a 2ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência aos Cotistas da classe única do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido), na subscrição das Cotas da 2ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data Base ("Direito de Preferência") verificado na Data Base. O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das Cotas da 2ª Emissão, pelos próprios Cotistas, dentro do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido). Caso a quantidade de Cotas da 2ª Emissão cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 2ª Emissão fracionárias, de acordo com o Regulamento e os demais documentos da Oferta. Os Cotistas não poderão negociar seus respectivos Direitos de Preferência, nos termos do 33.2.1.do Anexo A do Regulamento. Não haverá montante mínimo exigido para a subscrição de Cotas da 2ª Emissão, no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

É assegurado àqueles que forem Cotistas da classe única do Fundo, no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, devidamente integralizadas, o Direito de Preferência, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido da classe única do Fundo, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,72496140070 ("Fator de Proporção").

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência ("Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência") junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima ("Período de Exercício do Direito de Preferência").

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas: (i) deverão indicar a quantidade de Cotas da 2ª Emissão a ser subscrita, observado o Fator de Proporção; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto. A integralização das Cotas da 2ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Data de Liquidação do Direito de Preferência") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 2ª Emissão, será divulgado, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") por meio da página da rede mundial de computadores: (i) do Administrador; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; (iv) da CVM; (v) da Gestora; e (vi) do Fundo, informando o montante de Cotas da 2ª Emissão subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas a ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores Qualificados.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Cota da 2ª Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 2ª Emissão que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes da classe única do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da 2ª Emissão na data indicada no formulário de liberação para negociação de cotas, a ser divulgado após a

divulgação do Anúncio de Encerramento, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas da 2ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

### 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)

Os atuais Cotistas que optarem por não exercer o Direito de Preferência na subscrição de Cotas da 2ª Emissão sofrerão diluição imediata no percentual da sua participação no patrimônio líquido da classe única do Fundo, o que poderá causar a redução da sua participação na tomada de decisões da classe única do Fundo e, em última análise, poderá acarretar perdas patrimoniais aos atuais Cotistas.

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas da 2ª Emissão, é a seguinte:

Quantidade de Cotas Subscritas (em 30/04/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 30/04/2024) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 30/04/2024) (R\$)
255.186	R\$ 25.518.600,00	R\$ 100,00

A posição patrimonial da classe única do Fundo, após a subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas da 2ª Emissão Emitidas	Quantidade de Cotas Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de Diluição
1	10.000	265.186	R\$ 26.518.600,00	R\$ 100,00	3,77%
2	185.000	440.186	R\$ 44.018.600,00	R\$ 100,00	42,03%
3	231.250	486.436	R\$ 48.643.600,00	R\$ 100,00	47,54%

\* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de abril de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, acrescido das Cotas da 2ª Emissão do Lote Adicional, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS” NA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO.

### 6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS, BEM COMO DO CRITÉRIO ADOTADO PARA SUA FIXAÇÃO

O Preço de Emissão foi definido conforme aprovação na Assembleia Geral de Cotistas, sendo correspondente ao valor patrimonial das cotas da classe única do Fundo em 30 de abril de 2024, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da classe única do Fundo e o número de cotas emitidas, nos termos do item “(i)” da cláusula 33.2 do Anexo A do Regulamento.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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



### **7.1. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**

Os Investidores e Cotistas que subscreverem as Cotas da 2ª Emissão receberão recibo de Cota da 2ª Emissão que, até a data de liberação para negociação das Cotas da 2ª Emissão a ser indicada no formulário de liberação para negociação das cotas, divulgado após a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da 2ª Emissão na data a ser indicada no formulário de liberação para negociação das cotas, divulgado após a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.

As Cotas da 2ª Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário com o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento das cotas objeto da 1ª Emissão, nos termos do §3º, do artigo 86 da Resolução CVM 160, sendo certo que o Anúncio de Encerramento das cotas da 1ª Emissão foi divulgado em 30 de abril de 2024.

Os Investidores que adquirirem Cotas da 2ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pela classe única do Fundo, em igualdade de condições aos demais Cotistas, a partir da conversão dos recibos das Cotas da 2ª Emissão. Durante o período em que os recibos das Cotas da 2ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor não fará jus ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de Preço de Aquisição.

### **7.2. DECLARAÇÃO EM DESTAQUE DA INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO, CASO APLICÁVEL, ESPECIFICANDO OS TIPOS DE INVESTIDORES PARA OS QUAIS O INVESTIMENTO É CONSIDERADO INADEQUADO**

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

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

**OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 9 A 25 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA, ÀS COTAS DA 2ª EMISSÃO E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA 2ª EMISSÃO, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. OBSERVADO O PÚBLICO-ALVO AO QUAL A OFERTA SE DESTINA, O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS.**

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 9 A 25 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.**

### **7.3. ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 69 E 70 DA RESOLUÇÃO A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR**

Nos termos do art. 69 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta deve ser divulgada imediatamente aos Investidores Qualificados que tiverem aderido à Oferta por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio. Nesse caso, os valores até então integralizados pelos Investidores Qualificados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação da modificação da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta devem se certificar de que os potenciais Investidores Qualificados estejam cientes, no momento do recebimento do respectivo Termo de Aceitação da Oferta, de que a Oferta original foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do art. 70 da Resolução CVM 160, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (b) esteja sendo



intermediária por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da oferta e cancelar o respectivo registro.

A rescisão do contrato de distribuição com um dos coordenadores, decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no art. 58 da Resolução CVM 160, importa no cancelamento do registro da oferta. A rescisão voluntária do contrato de distribuição por motivo distinto citado anteriormente neste parágrafo, não implica revogação da oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 70 da Resolução CVM 160, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente ao mercado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor, do Fundo, da CVM, da B3 e no Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos Investidores Qualificados que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, se desejam desistir da Oferta. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor ou Cotista serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos art. 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos art. 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores Qualificados o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores Qualificados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores Qualificados que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no art. 68 da Resolução CVM 160.

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

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco de não concretização da Oferta e de cancelamento das ordens de investimento e/ou termos de aceitação da Oferta condicionados” na página 12 deste Prospecto.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

The logo for Winter, featuring a stylized white fan icon to the left of the word "inter" in a bold, lowercase, sans-serif font.

**Winter**

## 8.1. EVENTUAIS CONDIÇÕES A QUE A OFERTA PÚBLICA ESTEJA SUBMETIDA

Será admitida, nos termos dos art. 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas da 2ª Emissão, observado o Montante Mínimo. As Cotas da 2ª Emissão excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.

Os Investidores Qualificados terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Termo de Aceitação da Oferta e/ou Compromisso de Investimento, conforme o caso, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo e menor que o Valor Total da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. No caso do item (ii) acima, o Investidor Qualificado deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas da 2ª Emissão, subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 2ª Emissão, efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 2ª Emissão, originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em receber a totalidade das Cotas da 2ª Emissão, objeto da ordem de investimento, do Termo de Aceitação da Oferta e/ou Compromisso de Investimento, conforme o caso (“Critérios de Aceitação da Oferta”).

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo, não haverá abertura de prazo para desistência nem para modificação das ordens de investimento, dos Termos de Aceitação da Oferta e/ou Compromissos de Investimento, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas, e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Qualificados nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termo de Aceitação da Oferta e/ou Compromisso de Investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas da 2ª Emissão em montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e o Gestor, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas da 2ª Emissão, não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores Qualificados que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

## 8.2. EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES

Haverá procedimento de alocação de ordens no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, observada a recomendação do Gestor e do Consultor Imobiliário, posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta e à divulgação deste Prospecto e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas da 2ª Emissão, considerando os Termos de Aceitação da Oferta e/ou ordens de investimento dos Investidores, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo foi atingido e, em caso de excesso de demanda, para verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais. Não haverá número mínimo ou máximo de investidores a ser alocado em cada uma das Séries, devendo ser observado o Investimento Mínimo (“Procedimento de Alocação”). 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 da 2ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), os Termos de Aceitação da Oferta e/ou ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, se houver.

Caso Pessoas Vinculadas tenham integralizado Cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta e venha a ser constatado o excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), os valores até então integralizados pelos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da constatação do referido excesso de demanda.

### Oferta Não Institucional

As Cotas da 2ª Emissão da 1ª Série serão alocadas, prioritariamente para os Investidores Não Institucionais que formalizem Termo de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta (“Oferta Não Institucional”). Caso o Investidor Não Institucional venha a apresentar mais de um Termo de Aceitação, tais termos 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) e desde que a soma total dos Termos de Aceitação submetidos por um mesmo Investidor Não Institucional não ultrapasse o valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, representativo de até 5.000 (cinco mil) Cotas da 2ª Emissão.

Caso o total das Cotas da 2ª Emissão da 1ª Série objeto das intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 15% (quinze por cento) do Valor Total da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), todas as intenções de investimento não canceladas serão integralmente atendidas, e as Cotas da 2ª Emissão remanescentes serão destinadas à 2ª Série, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Cotas da 2ª Emissão da 1ª Série correspondente às intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas da 2ª Emissão destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas da 2ª Emissão destinadas à Oferta Não Institucional, não sendo consideradas frações de Cotas da 2ª Emissão (“Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”). O Coordenador Líder poderá manter a quantidade de Cotas da 2ª Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Termos de Aceitação.

A quantidade de Cotas da 1ª Série a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas da 2ª Emissão da 1ª Série 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 Não Institucionais venham a receber Cotas da 2ª Emissão em quantidades inferiores ao Investimento Mínimo.

#### Oferta Institucional

A totalidade das Cotas da 2ª Emissão remanescentes, objeto da Oferta e que não forem colocadas na Oferta Não Institucional, serão alocadas para a 2ª Série e poderão ser subscritas por quaisquer Investidores Institucionais que formalizem Termo de Aceitação e/ou ordens de investimento junto ao Coordenador Líder (“Oferta Institucional”). Caso os Termos de Aceitação e/ou ordens de investimento apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas da 2ª Emissão remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder realizará a alocação e rateio entre os Investidores da 2ª Série de forma discricionária, nos montantes individuais que, em comum acordo com o Consultor Imobiliário e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta e do Fundo, podendo levar, ainda, em consideração a relação que mantém com determinados Investidores (“Critério de Colocação da Oferta Institucional”).

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

### **8.3. AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS À EMISSÃO OU À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, INDICANDO A REUNIÃO EM QUE FOI APROVADA A OPERAÇÃO**

A realização da 2ª Emissão e da Oferta, bem como seus termos e condições, inclusive o Preço de Emissão, foi aprovada por meio da assembleia geral de cotistas do Fundo, datada de 13 de junho de 2024, conforme constante do Anexo I a este Prospecto (“Assembleia Geral de Cotistas”).

### **8.4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO**

A Oferta consiste, inicialmente, na oferta pública de distribuição primária de cotas da classe única do Fundo de 185.000 (cento e oitenta e cinco mil) de Cotas da 2ª Emissão, todas nominativas e escriturais, em 2 (duas) séries, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cotada 2ª Emissão, perfazendo o montante inicial de R\$ 18.500.000,00,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, realizada pelo Coordenador 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 processo de distribuição das Cotas da 2ª Emissão poderá contar, ainda, com a contratação dos Participantes Especiais. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O Coordenador Líder organizará o plano da Oferta, de forma a assegurar **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e **(ii)** que as dúvidas dos Investidores Qualificados possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, de acordo com os seguintes termos (“Plano de Distribuição”):

- (i) as Cotas da 2ª Emissão serão objeto de oferta pública pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, intermediada pelo Coordenador Líder, e distribuídos no mercado primário por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3;
- (ii) o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160;
- (iii) o público-alvo da Oferta é composto por Investidores Qualificados, que deverão ser tratados de forma equitativa;
- (iv) o início da Oferta ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto e a obtenção do registro automático da Oferta, na forma da Resolução CVM 160, e será efetuada por meio dos procedimentos previstos na B3;
- (v) após o início da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (roadshow e/ou one-on-ones) (“Apresentações para Potenciais Investidores Qualificados”);
- (vi) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores Qualificados eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos do art. 12, §6º da Resolução CVM 160;
- (vii) os Cotistas deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) a liquidação financeira do Direito de Preferência se dará no último Dia Útil do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (ix) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado por meio do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas da 2ª Emissão subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas da 2ª Emissão a ser destinada para os Investidores da Oferta;
- (x) a Oferta será dividida entre Oferta Institucional e Oferta Não Institucional nos termos do item “8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes Investidores” acima;
- (xi) durante o Período de Subscrição, os Investidores Qualificados, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas da 2ª Emissão deverão realizar ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITAMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**
- (xii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de investimento ou Termo de Aceitação da Oferta de Cotas da 2ª Emissão cujo montante de Cotas da 2ª Emissão solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas da 2ª Emissão divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (xiii) no ato da subscrição de Cotas da 2ª Emissão, cada subscritor (a) 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; (b) atestará sua condição de Investidor Qualificado, por meio da declaração da condição de Investidor Qualificado; e (c) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto e, quando for o caso, do Compromisso de Investimento;
- (xiv) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento apresentadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do art. 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que

esta regra não é aplicável ao formador de mercado (se aplicável) e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do art. 56 da Resolução CVM 160; e

- (xv) o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder ao mercado mediante a divulgação de anúncio de encerramento nas páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Fundo, dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, observados o disposto no artigo 76 da Resolução CVM 160, devendo referido anúncio conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

A quantidade de Cotas da 2ª Emissão adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Qualificados, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, serão informados a cada Investidor Qualificado até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido, conforme o caso, no Termo de Aceitação da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência.

Nos termos 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 da 2ª Emissão subscritas. O Termo de Aceitação da Oferta e, quando aplicável, o Compromisso de Investimento a ser(em) assinado(s) pelos Investidores é(são) completo(s) e suficiente(s) para validar(em) o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

#### **Forma de Integralização**

A 2ª Emissão será realizada em 2 (duas) séries, sendo que a divisão em séries é feita somente para que sejam estabelecidas datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas. As Cotas objeto de quaisquer das Séries poderão ser integralizadas antes do encerramento da Oferta.

As Cotas da 2ª Emissão objeto da 1ª Série serão integralizadas à vista, na data especificada no Cronograma Estimativo da Oferta, observada a possibilidade de antecipação ou postergação de tal data, a critério do Coordenador Líder, a ser informada pelo Coordenador Líder, por meio de Comunicado ao Mercado. **Poderá, ainda, ser divulgado comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM 160, com pelo menos, 5 (cinco) dias úteis de antecedência do evento, por meio do qual será comunicada uma nova data para a realização do Procedimento de Alocação e, conseqüentemente, da Data Estimada de Integralização da 1ª Série, que poderá ser anterior ou posterior à data originalmente prevista neste Prospecto, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder, o Gestor e o Consultor Imobiliário.**

As Cotas da 2ª Emissão objeto da 2ª Série, serão integralizadas conforme Chamada de Capital realizada pelo Administrador, mediante orientação do Gestor e do Consultor Imobiliário, na forma prevista nos Compromissos de Investimento firmados pelos investidores.

#### **Chamadas de Capital**

Na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento no Fundo ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Administrador, de acordo com as instruções do Gestor e do Consultor Imobiliário, 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 2ª Emissão subscritas (“Capital Comprometido”) em conformidade com o Compromisso de Investimento e o respectivo Termo de Aceitação da Oferta (“Chamadas de Capital”). O Administrador comunicará aos Investidores, por meio de e-mail, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas da 2ª 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 Imobiliário 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 2ª 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 e 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 2ª 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 da 2ª Emissão 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 2ª 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 2ª 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 2ª 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 2ª Emissão do Investidor inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais Cotas da 2ª 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 2ª Emissão, junto ao Escriturador, sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

## **8.5. DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA**

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Administrador e pelo Gestor, nos termos do item 6.4 acima.

## 8.6. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO

As Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta serão registradas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA, e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e **(iii)** custódia eletrônica na B3.

Os Investidores Qualificados que subscreverem as Cotas da 2ª Emissão terão suas Cotas da 2ª Emissão bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, observado que as Cotas da 2ª Emissão somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Não será atribuído aos Investidores Qualificados recibo para as Cotas da 2ª Emissão com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de Preço de Emissão.

A Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada, na qualidade de escriturador das Cotas ("Escriturador"), será responsável pela custódia das Cotas da 2ª Emissão que não estiverem depositadas na B3.

## 8.7. FORMADOR DE MERCADO

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta ("Formador de Mercado"). No entanto, a Oferta não contará com atividades de Formador de Mercado.

## 8.8. CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO

Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta.

## 8.9. REQUISITOS OU EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE INVESTIMENTO

O investimento mínimo por Investidor Qualificado é de 500 (quinhentas) Cotas da 2ª Emissão, o que perfaz o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e totalizando o valor de R\$ 51.900,00 (cinquenta e um mil e novecentos reais), considerando Custo Unitário de Distribuição ("Investimento Mínimo").

Não há valor máximo de aplicação por Investidor Qualificado em Cotas da 2ª Emissão.



## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



**inter**

### **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 da classe única do Fundo e do investimento nos Ativos Imobiliários da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelo Gestor no Anexo III deste Prospecto (“Estudo de Viabilidade”).

**PARA A ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE FORAM UTILIZADAS PREMISSAS QUE TIVERAM COMO BASE, PRINCIPALMENTE, EXPECTATIVAS FUTURAS DA ECONOMIA E DO MERCADO IMOBILIÁRIO. ASSIM SENDO, AS CONCLUSÕES DO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO DEVEM SER ASSUMIDAS COMO GARANTIA DE RENDIMENTO. O GESTOR NÃO SE RESPONSABILIZA POR EVENTOS OU CIRCUNSTÂNCIAS QUE POSSAM AFETAR A RENTABILIDADE DOS NEGÓCIOS AQUI APRESENTADOS.**

A CLASSE ÚNICA DO FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO, ESPERADA OU PRETENDIDA.

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. 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. RELACIONAMENTO E E INTERESSES



**inter**

## **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 COORDENADOR LÍDER**

A Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. atua como Administrador do Fundo e Coordenador Líder da Oferta, o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração recebida a título de distribuição das Cotas englobada no Custo Unitário de Distribuição, o qual não é pago pelo Fundo, e tendo sido aprovada na Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Oferta.

Adicionalmente à remuneração recebida em decorrência da função de administração do Fundo, o Coordenador Líder da Oferta fará jus a uma comissão de distribuição e estruturação pelos subscritores das Cotas, englobada no Custo Unitário de Distribuição.

Além das remunerações acima mencionadas, o Coordenador Líder não recebe quaisquer recursos diretamente do Fundo.

O Coordenador Líder da Oferta é responsável pela colocação das Cotas da 2ª Emissão sob regime de melhores esforços.

A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos da Resolução CVM 175 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à remuneração do Coordenador Líder (Comissão de Estruturação da Oferta e Comissão de Colocação das Cotas) serão integralmente arcados pelos Investidores Qualificados que subscreverem as Cotas da 2ª Emissão.

### **RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O GESTOR**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor fazem parte de um mesmo grupo societário, o que não configura situação de conflito de interesses.

### **RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O CUSTODIANTE**

A Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. atua como Administrador e Custodiante do Fundo, o que não configura situação de conflito de interesses.

### **RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O ESCRITURADOR**

A Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. atua como Administrador e Escriturador do Fundo, o que não configura situação de conflito de interesses.

### **RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O AUDITOR INDEPENDENTE**

Na data deste Prospecto, não há Auditor Independente contratado pelo Fundo.

### **RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O GESTOR**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder, também Administrador do Fundo, e o Gestor fazem parte de um mesmo grupo societário, o que não configura situação de conflito de interesses.

### **RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O CUSTODIANTE**

A Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. atua como Coordenador Líder e Custodiante do Fundo, o que não configura situação de conflito de interesses.

### **RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O ESCRITURADOR**

A Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. atua como Coordenador Líder e Escriturador do Fundo, o que não configura situação de conflito de interesses.

### **RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AUDITOR INDEPENDENTE**

Na data deste Prospecto, não há Auditor Independente contratado pelo Fundo.

**RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O CUSTODIANTE**

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Custodiante, também Administrador do Fundo, fazem parte de um mesmo grupo societário, o que não configura situação de conflito de interesses.

**RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O ESCRITURADOR**

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Escriturador, também Administrador do Fundo, fazem parte de um mesmo grupo societário, o que não configura situação de conflito de interesses.

**RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O AUDITOR INDEPENDENTE**

Na data deste Prospecto, não há Auditor Independente contratado pelo Fundo.

**POTENCIAIS CONFLITOS 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, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral, nos termos do art. 12, inciso IV, e do art. 31, ambos do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Após o encerramento da Oferta, a Administradora deverá convocar Assembleia Especial de Cotistas para submeter à deliberação dos Cotistas a possibilidade de aquisição dos Ativos Alvo, em razão da potencial situação de conflito de interesses que envolve a estrutura de aquisição dos referidos Ativos Alvo, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Resolução CVM 175 e pelo Regulamento. Caso não seja obtida a aprovação para aquisição dos Ativos Alvo na AEC Conflito, tais Ativos Alvo poderão não ser adquiridos. O Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia Especial de Cotistas que tratar de conflito de interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 23 deste Prospecto, e o Fator de Risco “Risco de não Aprovação da Aquisição dos Ativos Alvo na AEC Conflito” na página 23 deste Prospecto.

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

The logo for Inter, featuring a stylized white fan icon to the left of the word "inter" in a bold, lowercase, sans-serif font.

**inter**

## **11.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO NO QUE CONCERNE À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS JUNTO AO PÚBLICO INVESTIDOR QUALIFICADO 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 Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da Segunda Emissão do Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 24 de junho de 2024, entre o Fundo, devidamente representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, com a interveniência e anuência do Gestor e do Consultor Imobiliário (“Contrato de Distribuição”), o Fundo contratou o Administrador, na qualidade de Coordenador Líder, para prestar serviços de coordenação, colocação e distribuição das Cotas da 2ª Emissão, sob o regime de melhores esforços com relação à totalidade das Cotas da 2ª Emissão.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na seção “5.1. Cronograma Indicativo da Oferta” deste Prospecto.

### **Condições Precedentes**

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição e de acordo com a regulamentação vigente é condicionado à integral satisfação cumulativa das seguintes condições, a serem cumpridas pelo Fundo ou pelo Administrador, conforme o caso (“Condições Precedentes”):

- (i) disponibilização, ao Coordenador Líder, de contratos e/ou acordos relevantes, os quais entendam ser condição fundamental para o entendimento e obtenção dos devidos registros da oferta;
- (ii) negociação e preparação de todos os documentos necessários à oferta, em termos aceitáveis ao Coordenador Líder e seu assessor legal;
- (iii) contratação e remuneração, pelo Fundo, dos prestadores de serviços da Oferta;
- (iv) fornecimento, pelo Consultor Imobiliário, em tempo hábil, de todas as informações e declarações, corretas, completas, consistentes, suficientes e necessárias para atender aos requisitos da Oferta, sendo certo que qualquer alteração ou incorreção verificada pelo Coordenador Líder nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, que deverão decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade da Oferta;
- (v) recebimento de parecer legal do assessor legal sobre a legalidade, validade e exequibilidade dos documentos da Oferta, poderes e autorização dos signatários dos documentos da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, no prazo de até 1 (um) Dia Útil anterior à data de liquidação financeira da Oferta;
- (vi) cumprimento, pelo Fundo, de todas as obrigações previstas nas normas aplicáveis;
- (vii) ausência de qualquer mudança relevante adversa no mercado financeiro local ou nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Consultor Imobiliário que possam afetar a Oferta;
- (viii) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 8.420/15 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (em conjunto, as “Leis Anticorrupção”) pelo Consultor Imobiliário, bem como por sua controladora, qualquer de suas controladas ou coligadas;
- (ix) rigoroso cumprimento pelo Consultor Imobiliário da legislação ambiental e trabalhista em vigor, 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; e
- (x) cumprimento e observância pelo Consultor Imobiliário de toda legislação brasileira sobre privacidade, inclusive a Constituição Federal, o Código Civil, o Marco Civil da Internet (Lei Federal nº 12.965/2014), seu decreto regulamentador (Decreto nº 8.771/2016), a Lei nº 13.709/2018 e demais normas setoriais ou gerais sobre proteção de dados pessoais, relacionados a pessoa natural identificada ou identificável, que já estão em vigor, ou passem a vigorar após a assinatura deste instrumento.

O Coordenador Líder estará automaticamente desobrigado do cumprimento das obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição na hipótese do não atendimento de qualquer das Condições Precedentes, sendo que o cumprimento de qualquer obrigação do Coordenador Líder prevista no Contrato de Distribuição não implicará renúncia do seu direito de exigir o cumprimento das Condições Precedentes acima mencionadas.

## Remuneração

Pelos serviços descritos no Contrato de Distribuição, de estruturação e coordenação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus, em cada data de integralização, a uma comissão de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o montante total de Cotas efetivamente colocado e/ou subscrito em cada data de integralização (“Comissão de Estruturação”). Ainda, a título de comissão de distribuição (“Comissão de Distribuição”), o Coordenador Líder fará jus, em cada data de integralização, a uma comissão total de 2,0% (dois inteiros por cento) *flat*, incidente sobre o montante total de Cotas efetivamente colocado e/ou subscrito em cada data de integralização, calculada com base no seu Preço de Emissão. A Comissão de Distribuição poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelo Coordenador Líder, aos Participantes Especiais, que poderão participar da Oferta, nos termos da regulamentação vigente.

### 11.2. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO, DISCRIMINANDO

- (i) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição;
- (ii) a comissão de coordenação;
- (iii) a comissão de distribuição;
- (iv) a comissão de garantia de subscrição, se houver;
- (v) outras comissões (especificar);
- (vi) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas;
- (vii) o custo unitário de distribuição;
- (viii) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e
- (ix) outros custos relacionados.

As despesas abaixo indicadas serão arcadas pelo Fundo, com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição, ou com recursos próprios do Fundo, na insuficiência do Custo Unitário de Distribuição (com exceção do comissionamento devido ao Coordenador Líder, que em qualquer cenário será arcado exclusivamente com recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição):

Custos Oferta 160	Base R\$ <sup>(1)</sup> ( <sup>2</sup> )	%	R\$ / Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 92.500,00	0,50%	R\$ 0,50
Tributos Comissão de Estruturação	R\$ 9.879,64	0,05%	R\$ 0,06
Comissão de Distribuição <sup>(3)</sup>	R\$ 370.000,00	2,00%	R\$ 2,00
Tributos Comissão de Distribuição	R\$ 39.518,54	0,21%	R\$ 0,22
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 511.898,18</b>	<b>2,77%</b>	<b>R\$ 2,78</b>

<sup>(1)</sup> Valores estimados com base na colocação do Valor Total da Oferta, sem incluir as Cotas Adicionais, considerando o Custo Unitário de Distribuição como fonte dos recursos, acrescido de tributos.

<sup>(2)</sup> Valores estimados.

<sup>(3)</sup> Valores estimados incidentes sobre o valor total das Cotas da 2ª Emissão subscritas e integralizadas, sem incluir as Cotas Adicionais eventualmente emitidas.



Os valores da tabela acima consideram o Valor Total da Oferta de R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

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

As despesas abaixo indicadas serão arcadas com recursos próprios do Fundo:

Custos Oferta 160	Base R\$ <sup>(1)</sup> / <sup>(2)</sup>	%	R\$ / Cota
Assessores legais	R\$ 135.000,00	0,73%	R\$ 0,73
Taxa de Análise de Oferta Pública e Liquidação B3	R\$ 15.200,12	0,08%	R\$ 0,08
Taxa de Liquidação B3 (fixo)	R\$ 15.200,12	0,08%	R\$ 0,08
Taxa de Liquidação B3 (variável)	R\$ 6.475,00	0,04%	R\$ 0,04
Taxa de fiscalização da CVM	R\$ 7.201,13	0,04%	R\$ 0,04
Despesas de marketing, Roadshow, Publicações e Outros Custos	R\$ 10.000,00	0,05%	R\$ 0,05
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 189.076,37</b>	<b>1,02%</b>	<b>R\$ 1,02</b>

<sup>(1)</sup> Valores estimados com base na colocação do Valor Total da Oferta, sem incluir as Cotas Adicionais, acrescido de tributos.

<sup>(2)</sup> Valores estimados.

## 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:**

- (i) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- (ii) 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.**

Os recursos obtidos pela classe única do Fundo por meio da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários e Outros Ativos, a serem selecionados pelo Consultor Imobiliário ou pelo Gestor, respectivamente, de forma discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento em Ativos Imobiliários e Outros Ativos que estejam compreendidos na Política de Investimentos do Fundo, observado o prazo para aplicação dos recursos previsto no Regulamento. Os recursos remanescentes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas e encargos do Fundo previstas no Capítulo VIII, do Anexo A, do Regulamento, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitarem as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas nas regulamentações vigentes.

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, a classe única do Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta. Não obstante, a Administradora, celebrou em nome do Fundo, documentos preliminares, não vinculantes, com o objetivo de avaliar e negociar a aquisição pela classe única de Cotas do Fundo, dos Ativos Alvo.

É importante frisar que, nesta data, o Fundo **não possui** Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos pré-determinados para aquisição com recursos decorrentes da Oferta, de forma que não há qualquer garantia de que os recursos captados serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo.

Caso seja identificado um Ativo Imobiliário ou Outro Ativo no curso da presente Oferta, no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, a classe única do 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: **(i)** denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e **(ii)** 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.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO 3, NA PÁGINA 5 DESTE PROSPECTO.

**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 art. 48 da Resolução CVM 175, e do art. 11 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos capítulos “Fundo”, “Prestadores de Serviços”, “Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais”, “Assembleia Geral” e “Tributação”, constantes na parte geral do Regulamento, e dos capítulos, “Objetivo, Regime, Prazo de Duração, Público-Alvo e Responsabilidade”, “Política de Investimentos”, “Emissão, Distribuição, Resgate e Amortização das Cotas”, “Política de Distribuição de Resultados”, “Remuneração dos Prestadores de Serviços”, “Eventos de Liquidação”, “Regime de Insolvência” e “Disposições Finais”, constantes no Anexo A ao Regulamento.

As obrigações do Administrador previstas no art. 104 da Resolução CVM 175, e no art. 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podem ser encontradas no Regulamento na Cláusula 5.2. e seguintes do “Capítulo I – Prestadores de Serviços”. Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “fundos registrados”, buscar por e acessar “Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

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

### **13.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA CLASSE DE COTAS, RELATIVAS AOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS, COM OS RESPECTIVOS PARECERES DOS AUDITORES INDEPENDENTES E EVENTOS SUBSEQUENTES, EXCETO QUANDO O EMISSOR NÃO AS POSSUA POR NÃO TER INICIADO SUAS ATIVIDADES PREVIAMENTE AO REFERIDO PERÍODO**

Não obstante as atividades do Fundo terem sido iniciadas anteriormente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, tendo em vista que a 1ª Emissão de Cotas teve seu anúncio de encerramento publicado em 30 de abril de 2024 e o que faculta a regulamentação, as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foram objeto de dispensa de auditoria.

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

Ainda, o último Informe Anual da classe única do Fundo, elaborado nos termos do Suplemento K, disposto na Resolução CVM 175, consta do Anexo IV deste Prospecto.

## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



#### **14.1. DENOMINAÇÃO SOCIAL, ENDEREÇO COMERCIAL, ENDEREÇO ELETRÔNICO E TELEFONES DE CONTATO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

##### **ADMINISTRADOR**

###### **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar (parte), Santo Agostinho  
CEP 30190-131, Belo Horizonte - MG  
A/C: Sra. Maria Clara Guimarães Gusmão  
Tel.: (31) 3614-5332  
E-mail: [admfundos@interdtvm.com.br](mailto:admfundos@interdtvm.com.br)  
Website: <https://inter.co/inter-dtvm/>

##### **GESTOR**

###### **INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 8º andar, Itaim Bibi  
CEP 04543-000, São Paulo - SP  
A/C: Sr. Mauro Lima  
Telefone: (31) 3347-8012  
E-mail: [imob@interasset.com.br](mailto:imob@interasset.com.br)  
Website: <https://www.interasset.com.br/fundos-imobiliarios/inde11>

#### **14.2. NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS ASSESSORES (FINANCEIROS, JURÍDICOS ETC.) ENVOLVIDOS NA OFERTA E RESPONSÁVEIS POR FATOS OU DOCUMENTOS CITADOS NO PROSPECTO**

##### **ASSESSOR LEGAL DA OFERTA**

###### **DUARTE GARCIA, SERRA NETTO E TERRA ADVOGADOS**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 6º e 7º andares  
CEP 04543-011, São Paulo - SP  
A/C: Helena Mendonça de Toledo Arruda  
Telefone: (11) 4200-6600  
E-mail: [helenaarruda@duartegarcia.com.br](mailto:helenaarruda@duartegarcia.com.br)  
Website: <https://www.duartegarcia.com.br/>

##### **ESCRITURADOR**

###### **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar (parte), Santo Agostinho  
CEP 30190-131, Belo Horizonte - MG  
A/C: Maria Clara Guimarães Gusmão  
Telefone: (31) 3614-5332  
E-mail: [admfundos@interdtvm.com.br](mailto:admfundos@interdtvm.com.br)  
Website: <https://inter.co/inter-dtvm/>

##### **CUSTODIANTE**

###### **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar (parte), Santo Agostinho  
CEP 30190-131, Belo Horizonte - MG  
A/C: Maria Clara Guimarães Gusmão  
Telefone: (31) 3614-5332  
E-mail: [admfundos@interdtvm.com.br](mailto:admfundos@interdtvm.com.br)  
Website: <https://inter.co/inter-dtvm/>

#### **COORDENADOR LÍDER**

##### **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar (parte), Santo Agostinho

CEP 30190-131, Belo Horizonte - MG

A/C: Sra. Maria Clara Guimarães Gusmão

Telefone: (31) 3614-5332

E-mail: [ib@inter.co](mailto:ib@inter.co)

Website: <https://inter.co/inter-dtvm/>

#### **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

##### **JALGP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.**

Avenida Horácio Lafer, nº 183, sala 2C, Itaim Bibi

CEP 04.538-080, São Paulo - SP

A/C: João da Rocha Lima Neto

Telefone: (11) 3165-8200

E-mail: [jrochalima@jalgp.com.br](mailto:jrochalima@jalgp.com.br)

Website: <https://www.jalgp.com.br>

#### **14.3. NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS AUDITORES RESPONSÁVEIS POR AUDITAR AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS**

##### **AUDITOR INDEPENDENTE**

##### **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**

Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar - Itaim Bibi

CEP 04571-010, São Paulo, SP

A/C: Matheus Cavallo

Telefone: (11) 3886-5100

E-mail: [matheus.cavallo@br.gt.com](mailto:matheus.cavallo@br.gt.com)

Website: <https://www.grantthornton.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 À COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS E NA CVM**

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

#### **14.5. DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR SE ENCONTRA ATUALIZADO**

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 23 de outubro de 2023, sob o nº 0323144, de modo que o Administrador declara que o registro de funcionamento do Fundo encontra-se devidamente atualizado.

#### **14.6. DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO**

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do art. 54 da Resolução CVM nº 160.

Neste sentido, o Administrador declarou, conforme exigido pelo art. 24, da Resolução CVM nº 160, que é o responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a oferta pública de distribuição.

O Coordenador Líder declarou, conforme exigido pelo art. 24 da Resolução CVM nº 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas e pelo Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira, se aplicável, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



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



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

## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS



**inter**

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.

## 16.1. BASE LEGAL

O Fundo, Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Resolução CVM 175.

## 16.2. HISTÓRICO DO FUNDO

A constituição do Fundo e o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados por meio de Instrumento Particular de Constituição do Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário, em 23 de outubro de 2023, pelo Administrador e pelo Gestor, no qual também foi aprovada a realização da 1ª Emissão e a oferta de distribuição de Cotas da 1ª Emissão. O Regulamento do Fundo foi alterado por Instrumento Particular de Alteração do Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário, em 30 de outubro de 2023, pelo Administrador e novamente em 11 de janeiro de 2024, por Instrumento Particular de Alteração do Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em atendimento às exigências feitas pela B3 e, posteriormente, em 13 de junho de 2024, para aprovação 2ª Emissão e a oferta de distribuição das Cotas da 2ª Emissão, detalhada na subseção “Principais Características da Oferta”.

O Fundo foi constituído **(i)** com prazo de duração de 6 (seis) anos, a partir da Data da primeira integralização de cotas da 1ª Emissão (“Prazo de Duração”), podendo referido Prazo de Duração ser prorrogado por até 2 (dois) períodos sucessivos de 1 (um) ano cada, totalizando 8 (oito) anos no máximo, por meio de deliberação em assembleia geral de cotistas, com classe única de Cotas, nos termos do Capítulo I do Regulamento, **(ii)** com o objetivo de obter rendimento de suas Cotas por meio por meio do investimento, direto ou indireto, em um portfólio diversificado de Empreendimentos Imobiliários, visando o desenvolvimento, construção ou reforma, para a subsequente alienação; e **(iii)** com o fim de destinar suas Cotas a investidores qualificados, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente.

O Prazo de Duração do Fundo foi dividido em: **(i)** período de investimento de até 5 (cinco) anos, contados da Data da Integralização de Cotas da 1ª Emissão, durante o qual serão realizados investimentos pelo Fundo (“Período de Investimento”), de forma que os recursos integralizados nos anos subsequentes serão utilizados, prioritariamente, no desenvolvimento dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos investidos até a sua maturação para a venda; e **(ii)** período de desinvestimento, consubstanciado no último ano do Prazo de Duração (“Período de Desinvestimento”), podendo referido Período de Desinvestimento ser prorrogado por até 2 (dois) períodos sucessivos, de 1 (um) ano cada, por meio de deliberação em assembleia geral de cotistas, sendo vedado, no Período de Desinvestimento, a aprovação de novos investimentos em Ativos Imobiliários, sendo admitido, portanto, a realização de investimentos para honrar obrigações previamente assumidas pelo Fundo, inclusive referentes ao desenvolvimento e/ou manutenção dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo.

O Administrador contratou a **JALGP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 183, sala 2C, Itaim Bibi, CEP 04.538-080, inscrita no CNPJ sob o nº 26.721.015/0001-32 (“Consultor Imobiliário”), para, em conjunto com o Gestor, estruturar o Fundo, bem como para prestar as atividades de consultoria imobiliária especializada, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviço de Consultoria Imobiliária de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças*”, celebrado em 01 de novembro de 2023, conforme aditado, entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Consultor Imobiliário, com interveniência do Gestor (“Contrato de Consultoria Imobiliária”), mediante a identificação, análise, seleção, acompanhamento e avaliação de Ativos Imobiliários que venham a integrar a carteira do Fundo.

## 16.3. OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas (“Cotistas”) a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio do investimento, direto ou indireto, em um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários de natureza preferencialmente residencial, prontos ou em construção, objeto de investimento pelas Sociedades Investidas (conforme abaixo definido) ou diretamente pela classe única do Fundo, ou, ainda, qualquer imóvel, terreno ou

direito real sobre bens imóveis para fins preferencialmente residenciais a serem adquiridos pela classe única do Fundo para desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, ou, ainda, unidades preferencialmente residenciais de incorporações imobiliárias, observados, em todos os casos, os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários (conforme definido no Regulamento) (“Empreendimentos Imobiliários”), visando o desenvolvimento, construção ou reforma, para a subsequente alienação. O investimento em Empreendimentos Imobiliários poderá se dar de forma direta ou indireta, por meio da aquisição de **(i)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham por objeto preponderante o investimento em Empreendimentos Imobiliários e/ou em Participações Societárias (conforme abaixo definido) que atendam à política de investimento do Fundo (“Cotas de FII”); e **(ii)** quotas e ações de sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas, que observem os Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas (conforme definido no Regulamento) (“Sociedades Investidas”), cujas ações ou quotas, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente, que terão como objeto social a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas e/ou o investimento em Empreendimentos Imobiliários (“Participações Societárias” e, em conjunto com os Empreendimentos Imobiliários e as Cotas de FII, “Ativos Imobiliários”) ou, ainda, dos Outros Ativos (conforme abaixo definido), desde que, em qualquer caso, atendam à Política de Investimentos do Fundo. O Fundo poderá também alugar, arrendar, ceder o uso ou de qualquer outra forma celebrar instrumentos que tenham por objetivo a obtenção de renda direta ou indireta dos Empreendimentos Imobiliários, com o objetivo primordial de valorização de tais Empreendimentos Imobiliários para majoração do retorno quando das futuras alienações, conforme a Política de Investimento do Fundo descritas no Capítulo II do Anexo A do Regulamento.

Para o desenvolvimento de sua Política de Investimento, a classe única do Fundo poderá adquirir quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

A classe única do Fundo poderá adquirir imóveis gravados com quaisquer ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição.

A classe única do Fundo não poderá adquirir cotas de fundo de investimentos administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresas a eles ligadas.

A classe única do Fundo não deverá observar qualquer limite de concentração máximo em um único imóvel.

A classe única do Fundo tem por objetivo fundamental proporcionar a seus Cotistas, no longo prazo, rendimentos decorrentes dos Empreendimentos Imobiliários e ganho de capital por meio da venda dos Ativos Imobiliários, com a consequente valorização de suas Cotas.

Ao Gestor cabe exclusivamente a decisão sobre a aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, e conforme alinhado com o Consultor Imobiliário.

A parcela do patrimônio da classe única do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários pode ser aplicada em Outros Ativos ou Ativos de Liquidez, conforme selecionados pelo Gestor, e consoante os termos e condições constantes no Capítulo II do Regulamento. Incluem-se nos “Outros Ativos”: **(i)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(ii)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; **(iii)** cotas de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(iv)** cotas de outros FII; **(v)** CEPACs; **(vi)** CRI que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; **(vii)** cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(viii)** LHs; **(ix)** LCI; **(x)** LIGs; e **(xi)** quaisquer outros títulos, valores mobiliários, ativos, bens e/ou formações de investimento que venham a ser permitidos aos FII pela regulamentação aplicável. Ainda, incluem-se nos “Ativos de Liquidez”: **(i)** Títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, emitidos pelo Tesouro Nacional, pelo BACEN ou por Instituições Financeiras Autorizadas; **(ii)** Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM 175, e com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos Ativos de Liquidez caracterizados no Regulamento; **(iii)** operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; **(iv)** moeda nacional; **(v)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e **(vi)** outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175.

A carteira da classe única do Fundo deverá permanecer concentrada no investimento em Empreendimentos Imobiliários e Participações Societárias. Não obstante, se por algum motivo a carteira da classe única do Fundo vier a ser concentrada no

investimento em valores mobiliários, a classe única do Fundo deverá respeitar os limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos previstos no art. 44 e art. 45, do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 175, conforme disciplinado no §4º, art. 40, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser distribuídos aos Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, conforme legislação em vigor.

O objetivo da classe única do Fundo e sua Política de Investimento descritos nesta seção não poderão ser alterados sem prévia deliberação da assembleia geral, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido no Regulamento.

Não é permitido à classe única do Fundo a realização de 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 do Fundo.

Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos da classe única do Fundo.

### Critérios de Elegibilidade

#### *Critérios de Elegibilidade para a aquisição das Sociedades Investidas:*

As Participações Societárias em Sociedades Investidas que venham a ser adquiridas pela classe única do Fundo deverão observar os Critérios de Elegibilidade descritos no Capítulo II do Anexo A do Regulamento e abaixo listados:

- (i) caso destinadas a investimento direto pela classe única do Fundo, serem sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII);
- (ii) caso destinadas a investimento indireto pela classe única do Fundo, por meio de Sociedades Investidas que atendam ao disposto no item (i) acima, ser sociedades por ações de capital fechado, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII);
- (iii) serem controladas direta ou indiretamente pela classe única do Fundo ou contar com a participação e representantes do Fundo na composição da diretoria das Sociedades Investidas; e
- (iv) ter como objeto social o investimento (a) em outras Sociedades Investidas; e/ou (b) em Empreendimentos Imobiliários.

#### *Critérios de Elegibilidade para o investimento em Empreendimentos Imobiliários*

Os Empreendimentos Imobiliários que venham a ser investidos direta ou indiretamente pela classe única do Fundo deverão observar os Critérios de Elegibilidade descritos no Capítulo II do Anexo A do Regulamento e abaixo listados:

- (i) Concentração Regional: não há limite de concentração em relação à localização dos Empreendimentos Imobiliários; e
- (ii) Exposição dos Empreendimentos Imobiliários: o investimento total em um único Empreendimento Imobiliário não deverá exceder o percentual de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio comprometido ou o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o que for maior, alocado em um único projeto.

### **16.4. RESGATE, AMORTIZAÇÃO DAS COTAS, RETENÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 3º Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, as Cotas não são resgatáveis.

As Cotas poderão ser amortizadas, conforme sugestão do Consultor Imobiliário, a qualquer tempo, nos termos do Regulamento, e em iguais condições aos Cotistas.

Os lucros auferidos pela classe única do Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades. Entende-se por lucros auferidos pela classe única do Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos e Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas

relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

A classe única do Fundo deverá distribuir aos 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 e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

Não obstante, o Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se referirem, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor e do Consultor Imobiliário.

Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas que estiverem registrados no sistema de escrituração no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante, observado o disposto na Seção “7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas” deste Prospecto.

O Administrador poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos da classe única do Fundo, para arcar com despesas dos Ativos Imobiliários, com valor equivalente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo (“Reserva de Contingência”). Para a constituição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, com base na recomendação do Consultor Imobiliário.

## 16.5. TAXAS DO FUNDO

### Taxa de Administração Global

Pelos serviços de administração, custódia, tesouraria e escrituração das Cotas, o Administrador fará jus a uma taxa de administração em valor equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre (i) durante o Período de Investimento, sobre o Capital Comprometido; e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo. Em ambos os períodos será observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da Primeira Integralização de Cotas (“Taxa de Administração”).

O Gestor fará jus a uma taxa de gestão em valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre (i) durante o Período de Investimento, sobre o Capital Comprometido; e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo. Em ambos os períodos será observado o valor mínimo mensal de R\$62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da Primeira Integralização de Cotas (“Taxa de Gestão”).

O Consultor Imobiliário fará jus a uma taxa de consultoria em valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre (i) durante o Período de Investimento, sobre o Capital Comprometido; e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo. Em ambos os períodos será observado o valor mínimo mensal de R\$62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da Primeira Integralização de Cota (“Taxa de Consultoria” e, em conjunto com a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, “Taxa de Administração Global”).

Os demais prestadores de serviço do Fundo receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargos do Fundo e, portanto, não estando incluídas na Taxa de Administração.

### Taxa de Performance, Ingresso e Saída

Observado o quanto disposto no Regulamento, a classe única do Fundo pagará, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimentos e da amortização de Cotas, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração Global (“Taxa de Performance”) do que exceder 12,00% (doze por cento) ao ano (“Benchmark”), atualizado pela variação acumulada do IPCA sempre calculado *pro-rata temporis*. O valor devido a título

de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente e apropriado a partir da data em que a soma das distribuições de resultados aos Cotistas, por meio da distribuição de rendimentos e/ou da amortização de Cotas, totalizarem montante superior ao volume subscrito e integralizado no âmbito das ofertas realizadas pelo Fundo até então, considerado pela média ponderada dos valores de integralização das Cotas de emissão do Fundo, atualizada pelo Benchmark, sendo que seu pagamento será realizado quando da ocorrência dos seguintes eventos (i) liquidação da classe única do Fundo; (ii) término do Prazo de Duração do Fundo. A Taxa de Performance será devida ainda que ocorra a entrega de ativos aos Cotistas; e/ou (iii) por conta de distribuições de rendimentos e/ou na eventual amortização das Cotas.

A Taxa de Performance será paga da seguinte forma: **(i)** o percentual de 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) será atribuído ao Administrador; **(ii)** o percentual de 42,75% (quarenta e dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) será atribuído ao Gestor; e **(iii)** o percentual de 42,75% (quarenta e dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) será atribuído ao Consultor Imobiliário. A Taxa de Performance será calculada com base na seguinte fórmula:

$$20\% \times \left( \sum_{i=1}^n D_i - I_c \right) \times \left( 1 + Bn \right)^{\frac{(T - t_{i,j})}{252}}$$

**Sendo que,**

Di: distribuição

Ic: integralização de capital

Bn: benchmark = IPCA + 12%

T: total em dias desde a primeira chamada de capital

Ti: total em dias da integralização de capital/iésima distribuição desde a primeira chamada de capital

A Taxa de Performance somente será paga após o pagamento aos Cotistas do volume subscrito e integralizado atualizado pelo Benchmark, do montante correspondente a quaisquer distribuições aos Cotistas, por meio da amortização de Cotas ou da distribuição de rendimentos aos Cotistas (caso aplicável).

As demais particularidades para o cálculo da Taxa de Performance estão previstas no Capítulo IV do Anexo A do Regulamento.

Não será cobrada taxa de ingresso e taxa de saída do Fundo.

## 16.6. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações constantes do Suplemento I disposto no Anexo M da Resolução CVM 175;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações constantes no Suplemento J disposto no Anexo M da Resolução CVM 175;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras do Fundo; (b) o relatório do Auditor Independente; e (c) as informações constantes do Suplemento K disposto no Anexo M da Resolução CVM 175;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K disposto no Anexo M da Resolução CVM 175, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.



O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada. A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo acima, enviar as informações referidas nesta seção à B3 em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. A CVM pode determinar que as informações previstas nesta seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

As informações ou documentos referidos nesta seção podem, desde que expressamente previsto no Regulamento do Fundo, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do §3º do art. 40 do Anexo Normativo III, da resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H, disposto no Anexo M da Resolução CVM 175, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, exceto o relatório do Auditor Independente.

Considera-se relevante qualquer deliberação em assembleia geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos Investidores Qualificados de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos Investidores Qualificados de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Cumpra ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

A CVM pode determinar que as informações previstas nesta seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM. As informações ou documentos referidos nesta seção podem, desde que expressamente previsto no Regulamento do Fundo, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

#### Forma de divulgação de informações

Conforme mencionado acima, as informações relativas ao Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador: Av. Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, Belo Horizonte/MG, e <https://inter.co/inter-dtvm/>, respectivamente. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## 16.7. BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

### Breve histórico do Administrador

O Administrador é a instituição responsável pela administração, custódia e escrituração do Fundo, bem como pela distribuição das Cotas da 2ª Emissão da presente Emissão.

A área de Administração Fiduciária do Administrador começou suas atividades em 2017, inicialmente voltada para atender às necessidades dos fundos que já eram geridos pela instituição. Com a evolução e crescimento da instituição, o Administrador ampliou o seu escopo de atuação para atender as necessidades relativas à administração de fundos para novos fundos.

Em 22 de junho de 2023, o Administrador superava R\$ 5,5 bilhões em ativos sob administração.

Pertencente ao Grupo Inter, o Administrador é controlado pelo Banco Inter (“Inter”). O Inter é um banco digital, completo e gratuito, com produtos e serviços financeiros para pessoas físicas e jurídicas. Ao final do mês de março de 2023, o Banco Inter ultrapassou a marca de 26 milhões de correntistas.

Através da plataforma “Inter Invest”, o Inter oferta produtos de investimento do Inter e de terceiros para seus clientes. Ao final do primeiro trimestre de 2023, o Inter encerrou com cerca de 3,3 milhões de investidores, e cerca de R\$ 68 bilhões em recursos sob custódia.

### Breve histórico do Gestor

A Inter Asset, fundada em 2003 como DLM Invista, se tornou referência como gestora independente de fundos de crédito privado. Em 2020 passou a fazer parte do Inter, agregando o histórico e experiência da DLM com a inovação e modernidade do Inter, além do compromisso com a sustentabilidade e com a integração ESG dos nossos processos.

Com um time de gestores experientes e uma equipe especializada e impulsionada por uma cultura meritocrata, sempre monitorando as tendências, a Inter Asset oferece um portfólio diversificado, com produtos em diferentes estratégias de acordo com o perfil de cada investidor.

O foco nas estratégias de investimentos imobiliários tem crescido, com processos de decisão definidos, solidez e gerenciamento de riscos como foco da gestão, objetivando de alcançar os melhores resultados aos cotistas no longo prazo.

## 16.8. ATRIBUIÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimento, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, deliberar sobre a emissão de novas cotas, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175 e/ou por outras instruções normativas que venham a substituí-las, pelo Regulamento ou por deliberação em assembleia geral.

Adicionalmente ao disposto no parágrafo acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas no Regulamento:

- (i) providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo 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) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

- (ii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas; (b) o livro de atas das assembleias gerais de cotistas; (c) o livro ou lista de presença de cotistas; (d) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo; (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (f) os pareceres do Auditor Independente; e (g) os relatórios do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos art. 26 e 27, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e que, eventualmente, venham a ser contratados
- (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vi) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais;
- (vii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;
- (viii) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como cumprir as deliberações em assembleia geral;
- (ix) fiscalizar o andamento dos Empreendimentos Imobiliários;
- (x) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas;
- (xi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos da legislação vigente; e
- (xii) pagar multa cominatória, às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento de prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (xiii) manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;
- (xiv) operacionalizar as Chamadas de Capital, conforme realizadas pelo Gestor, comunicando aos Cotistas sobre tal oportunidade e/ou necessidade, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das Cotas subscritas por tais Cotistas em conformidade com o Compromisso e o respectivo boletim de subscrição; e
- (xv) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada.

O Administrador prestará ao Fundo os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico do Administrador, desde que respeitado o disposto no artigo 27, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 com relação a encargos do Fundo:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração das Cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

O Administrador poderá contratar, em nome e como despesa do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- a) distribuição das Cotas;
- b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor nas atividades descritas no Capítulo I e II do Anexo A do Regulamento; e
- c) formador de mercado para as Cotas.

Os serviços a que se referem os incisos (i) e (ii) acima podem ser prestados diretamente pelo Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. A contratação do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação de assembleia geral.

As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto, se aplicável, serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte endereço eletrônico: <https://www.interasset.com.br>, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no Regulamento, é vedado ao Administrador e ao Gestor, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimo, exceto se permitido pela regulamentação aplicável, observado o quanto disposto na Cláusula 29 do Anexo A do Regulamento;
- (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 das Cotas para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado ao Gestor, exclusivamente, no desenvolvimento de suas atividades e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo, exceto se permitido pela regulamentação aplicável;
- (iii) aplicar no exterior os recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor de um empreendimento imobiliário;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, exceto se permitido pela regulamentação aplicável;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável;
- (vii) 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
- (viii) 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, e observado, ainda, a Cláusula 12 do Anexo A do Regulamento.

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

Caberá, ainda, ao Gestor, observados os termos e condições previstos no “*Termo de Acordo Operacional*”, celebrado com o Administrador (“Acordo Operacional”), realizar a gestão profissional das Cotas de FII e dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir ou alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Outros Ativos, as Cotas de FII e os Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor e observadas as disposições do Acordo Operacional e do Contrato de Consultoria.

Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no Regulamento, caberá ao Gestor:

- (i) realizar a originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Outros Ativos para o Fundo;
- (ii) realizar a aquisição ou alienação de Outros Ativos e Cotas de FII, conforme alinhado com o Consultor Imobiliário;
- (iii) identificar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador, em conjunto com o Gestor, a aquisição e a alienação dos Empreendimentos Imobiliários e das Participações Societárias que serão objeto de investimento pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- (iv) assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Outros Ativos e Cotas de FII, em nome do Fundo;
- (v) realizar o monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos de Liquidez, em Outros Ativos e em Cotas de FII;
- (vi) recomendar ao Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, a realização do reinvestimento de recursos desinvestidos, caso entenda ser necessário;
- (vii) aprovar a realização de nova emissão de cotas do Fundo, até o limite do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento);
- (viii) providenciar a execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos de Liquidez, Outros Ativos e Cotas de FII detidos pelo Fundo;
- (ix) após os desinvestimentos, recomendar ao Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, sobre a distribuição de rendimentos e/ou amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (x) elaborar propostas de investimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos de Liquidez, a Outros Ativos e a Ativos Imobiliários para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
- (xi) monitorar, em conjunto com o Consultor Imobiliário, os investimentos realizados pelo Fundo;
- (xii) fornecer as informações necessárias à elaboração do relatório trimestral pelo Consultor Imobiliário;
- (xiii) submeter ao Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, recomendações para a implementação de: (a) benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários, assim como (b) eventuais reformas, em especial visando a adaptação dos Ativos Imobiliários para outros usos, caso aplicável;
- (xiv) convocar assembleia geral de cotistas para que estes deliberem pela prorrogação do Prazo de Duração do Fundo;
- (xv) realizar as Chamadas de Capital para a realização de investimentos em Ativos Imobiliário e/ou para pagamento de encargos e exigibilidades do Fundo; e
- (xvi) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos de Liquidez, Cotas de FII e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

## 16.9. ATRIBUIÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Cabe ao Consultor Imobiliário realizar as seguintes atividades de auxílio e suporte na análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos Ativos Imobiliários que serão objeto de investimento pela classe única do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento, nos termos do Contrato de Consultoria e com as demais disposições contidas na regulamentação em vigor, quais sejam:

- (i) identificar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Gestor e ao Administrador a aquisição e a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos que serão objeto de investimento pela classe única do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- (ii) assessorar o Fundo em questões relativas às atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, como os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços: (a) de construção dos Empreendimentos Imobiliários direta ou indiretamente investidos pelo Fundo; (b) gerenciamento das obras dos Empreendimentos Imobiliários direta ou indiretamente investidos pelo Fundo; (c) de administração das locações ou arrendamentos dos imóveis, caso aplicável; (d) advogados para a instituição do condomínio e outros assuntos inerentes à gestão imobiliária; e (e) exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita a, direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos Ativos Imobiliários, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Regulamento;
- (iii) monitorar o desempenho da classe única do Fundo, e a evolução do valor do patrimônio da classe única do Fundo;
- (iv) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de administração e gestão dos investimentos da classe única do Fundo;
- (v) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, eventual administradora dos Ativos Imobiliários), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Ativos Imobiliários;
- (vi) recomendar ao Administrador, em conjunto com o Gestor, a realização do reinvestimento de recursos desinvestidos;
- (vii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Ativos Imobiliários com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários;
- (viii) monitorar, em conjunto com o Gestor, os investimentos realizados pela classe única do Fundo;
- (ix) submeter ao Administrador recomendações de desinvestimento dos Empreendimentos Imobiliários e/ou das Participações Societárias com a subsequente distribuição de rendimentos e/ou amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (x) submeter ao Gestor recomendações de desinvestimento nas Cotas de FII e/ou nos Outros Ativos com a subsequente recomendação ao Administrador para realização da distribuição de rendimentos e/ou amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xi) submeter ao Administrador, recomendações de cessão dos recebíveis originados a partir do investimento direto nos Ativos Imobiliários com a subsequente distribuição de rendimentos e/ou amortização extraordinária das Cotas, respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável;
- (xii) elaborar relatórios trimestrais de investimento realizados pelo Fundo nos Ativos Imobiliários, nos Ativos de Liquidez e Outros Ativos, tomando por base as informações obtidas junto ao Administrador e ao Gestor;
- (xiii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Ativos Imobiliários (com exceção das Cotas de FII) integrante do patrimônio do Fundo, caso o Administrador venha a outorgar procuração específica para esse fim;
- (xiv) submeter ao Administrador, em conjunto com o Gestor, recomendações para a implementação de: (a) benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários, assim como (b) eventuais reformas, em especial visando a adaptação dos Ativos Imobiliários para outros usos, caso aplicável;
- (xv) apresentar ao Administrador toda proposta de aquisição dos Ativos Imobiliários que receba, para que este possa divulgar fato relevante, contendo, no mínimo, os termos comerciais ofertados para ciência dos Cotistas;

- (xvi) gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- (xvii) solicitar ao Gestor a convocação de assembleia geral de cotistas para que estes deliberem pela prorrogação do Prazo de Duração do Fundo;
- (xviii) Recomendar ao Gestor para que realize as Chamadas de Capital para a realização de investimentos em Ativos Imobiliário e/ou para pagamento de encargos e exigibilidades do Fundo; e
- (xix) solicitar ao Administrador e/ou ao Gestor a convocação de assembleia geral para que os Cotistas deliberem acerca de qualquer assunto que o Consultor Imobiliário entenda relevante.

## **16.10. TRIBUTAÇÃO**

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As Informações abaixo foram elaboradas com base na legislação brasileira em vigor na data de publicação do Regulamento e deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados no Fundo.

### **Tributação aplicável ao Fundo**

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que a classe única do Fundo não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso os requisitos não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

Como exceção à regra geral de não tributação, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas. Adicionalmente, não obstante a regra geral de isenção de tributação na receita operacional do Fundo, os investimentos que venham a ser realizados nas Participações Societárias serão tributados diretamente nas sociedades, de acordo com o regime de tributação aplicável à referida sociedade investida pelo Fundo.

As aplicações realizadas pela classe única do Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos pela classe única do Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

### **Tributação aplicável aos Cotistas**

A tributação dos Cotistas da classe única do Fundo pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento.

Em relação aos Cotistas residentes no Brasil, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pela classe única do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

Em relação aos Cotistas residentes no exterior, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em jurisdição que não tributa a renda ou que tributa a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), sendo considerada uma jurisdição de baixa ou nula tributação.

No caso de Cotistas não residentes em jurisdições de baixa ou nula tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pela classe única do Fundo, serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do imposto de renda.

No caso de Cotistas residentes em jurisdições de baixa ou nula tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pela classe única do Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, 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), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

IOF/Títulos: é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Com relação aos Cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, não haverá incidência 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, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos tópicos (i), (ii) e (iii) do parágrafo acima. Em relação ao tópico (iv), o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de balcão organizado administrado pela B3.

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



**ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**



---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
INTER DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---

Por este instrumento particular, a

**INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, CEP 30190-131, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório n.º 13.432, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) em 9 de dezembro de 2013, na qualidade de Administradora Fiduciária (“**Administradora**”); e

**INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar (parte), Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no CNPJ sob o nº 05.585.083/0001-41, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório nº 7.560, expedido em 2 de janeiro de 2004, (“**Gestor**” e, em conjunto com o Administrador, “**Prestadores de Serviços Essenciais**”);

(em conjunto definidos como **Partes**, e individualmente de maneira indistinta como **Parte**)

**CONSIDERANDO QUE:**

**(A)** O art. 7º da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“**Resolução CVM 175**”), determina que os fundos de investimento sejam constituídos por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviço Essenciais, bem como que estes aprovelem o seu Regulamento;

**(B)** A Administradora é uma sociedade limitada regularmente constituída e em funcionamento no país, devidamente autorizada e habilitada perante a CVM para prestar serviços de administração fiduciária para Fundos de Investimentos;

**(C)** O Gestor é uma sociedade regularmente constituída e em funcionamento no país, devidamente autorizada e habilitada perante a CVM para gerir carteiras de Fundos de Investimentos; e

**(D)** É de interesse das partes constituir um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, com classe única de cotas;

**RESOLVEM:**

1. Constituir o **INTER DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário a ser constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”), nos termos do art. 7º da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“**Resolução CVM 175/22**”),

Classificação da Informação: RESTRITA

e alterações posteriores, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis (“Fundo”);

2. A Administradora indica como responsáveis pelo Fundo:

(i) perante a Receita Federal do Brasil – RFB: o(a) Sr(a). Vanderson Gonçalves Brandão, inscrito(a) no Cadastro de Pessoa Física (“CPF”) sob o n.º 299.918.398-44; e

(ii) perante a CVM, como Diretor(a) responsável pela prestação de serviços de Administração Fiduciária o(a) Sr(a). Maria Clara Guimarães Gusmão, inscrito(a) no CPF sob o n.º 089.541.336-14;

3. O Gestor indica como responsável pelo Fundo perante a CVM, como Diretor(a) responsável pela prestação de serviços de Gestão de Recursos de Terceiros o(a) Sr(a). Marcelo Miranda de Mattos, inscrito(a) no CPF sob o n.º 062.187.666-67.

4. Aprovar o Regulamento, inclusive seu Anexo A, referente à classe única de Cotas (conforme abaixo definido), do Fundo elaborado nos termos da Resolução CVM 175/22, cujas cópias encontram-se anexas ao presente Instrumento; e

5. Aprovar os termos, condições e características da a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“1ª Emissão”), a ser submetida ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), compreendendo até 2.000.000 (dois milhões) de cotas do Fundo, com preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por cota (“Cota”), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), na data da primeira integralização (“Data de Emissão”), totalizando o montante de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), e observado o montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”), a serem subscritas e integralizadas exclusivamente por investidores qualificados, conforme definido na Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Oferta” e “Investidores”, respectivamente), cujas principais características são:

(i) **Número da Emissão:** A presente emissão representa a 1ª Emissão de Cotas;

(ii) **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Cotas corresponderá a R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição de R\$ 2,77 (dois reais e setenta e sete centavos) (conforme abaixo definido). O preço unitário total das Cotas, considerando o Custo Unitário de Distribuição, corresponde a R\$ 102,77 (cento e dois reais e setenta e sete centavos);

(iii) **Volume Total da Oferta:** O valor total da emissão será de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“Volume Total da Oferta”), considerando o Preço de Emissão (sem considerar o Custo Unitário de Distribuição), podendo o montante total da emissão ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido);

(iv) **Público Alvo da Oferta:** as Cotas da 1ª Emissão serão destinadas a investidores qualificados, nos termos do art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução

Classificação da Informação: RESTRITA

CVM 30”), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto das Cotas da classe única do Fundo, descrito no Capítulo I do Anexo A do Regulamento (“Investidores Qualificados”), não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores Qualificados, sendo vedado o investimento por Investidores Qualificados não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada;

(v) **Distribuição Parcial:** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Cotas, correspondente ao montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), desconsiderando o Custo Unitário de Distribuição, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160 (“Distribuição Parcial”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

(vi) **Lote Adicional:** O Gestor poderá optar por acrescentar o Volume Total da oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 500.000 (quinhentas mil) Cotas adicionais (“Lote Adicional”), perfazendo o volume adicional, considerando o Valor Nominal Unitário das Cotas, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). As Cotas do Lote Adicional poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

(vii) **Registro para Distribuição e Negociação:** As Cotas objeto da Oferta serão registradas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e a autorização da B3;

(viii) **Custo Unitário de Distribuição:** Será devido, pelos Cotistas, quando da subscrição e integralização das Cotas, o Custo Unitário de Distribuição equivalente ao valor de R\$ 2,77 (dois reais e setenta e sete centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (a) a soma da comissão de coordenação e estruturação e comissão de distribuição; e (b) o Volume Total da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “(a)” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Ainda, os demais custos da distribuição das Cotas, o que inclui, entre outros: (a) honorários de advogados externos, (b) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (c) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; e (d) custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*), deverão ser arcados diretamente pelo Fundo;

(ix) **Prazo de Distribuição:** O prazo de distribuição das Cotas da 1ª Emissão e da Oferta é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 Resolução CVM 160, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

(x) **Investimento Mínimo:** O investimento mínimo por Investidor é de 500 (quinhentas) Cota, o que perfaz o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e totalizando o valor de R\$ 51.385,00 (cinquenta mil, trezentos e oitenta e cinco reais), considerando Custo Unitário de Distribuição ("**Investimento Mínimo**");

(xi) **Investimento Máximo:** Não haverá limite máximo de investimento por Investidor, respeitado o Volume Total da Oferta;

(xii) **Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:** O investimento no Fundo será formalizado mediante a assinatura de "*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento Relativo às Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário*" entre o Investidor Qualificado e o Fundo ("**Compromisso de Investimento**"), por meio do qual o Investidor obrigará-se-á a integralizar, no âmbito da Oferta, determinada quantidade de Cotas ("**Capital Comprometido**"). A subscrição das Cotas deverá ser realizada por meio da celebração de boletim de subscrição, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos dos modelos anexos ao Compromisso de Investimento, sendo certo que a integralização das Cotas inscritas em cada boletim de subscrição será realizada por meio de chamadas de capital, na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento no Fundo ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Administrador, de acordo com as instruções do Gestor e do Consultor Imobiliário, de forma parcelada, em cada Data de Liquidação, conforme Compromisso de Investimento, e em moeda corrente nacional, por meio da B3;

(xiii) **Chamadas de Capital:** As Chamadas de Capital para a realização de investimentos em Ativos Imobiliário serão realizadas a qualquer momento durante o Período de Investimento (conforme definido no Regulamento) e estarão limitadas ao valor do Capital Comprometido de cada Cotista, conforme o respectivo Compromisso de Investimento. As Chamadas de Capital para pagamento de encargos e exigibilidades do Fundo poderão ser realizadas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, 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, com exceção da primeira Chamada de Capital, a qual poderá ser realizada pelo Administrador mediante comunicação aos investidores com, no mínimo, 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a integralização. As Cotas serão integralizadas: **(a)** em moeda corrente nacional (I) por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, administrado e operacionalizado pela B3, ou **(II)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central; e/ou **(b)** por meio da entrega de bens e direitos, desde que assim aceito pelo Administrador, pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, observada ainda a possibilidade de integralização de Cotas por meio da entrega de bens e direitos, conforme disposto no Regulamento;

Classificação da Informação: RESTRITA

(xiv) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução dos custos da Oferta) serão destinados para aquisição de Ativos Imobiliários, conforme a política de investimentos do Fundo, observado o disposto nos documentos da Oferta. Os recursos remanescentes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas e encargos do Fundo previstas no Capítulo VIII, do Anexo A, do Regulamento, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitarem as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas nas regulamentações vigentes;

(xv) **Formador de Mercado:** O Fundo não contratará formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos respectivos valores mobiliários;

(xvi) **Registro da Oferta na CVM e na ANBIMA:** A Oferta será registrada na CVM de forma automática, observado o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, e não foi precedida de qualquer autorização prévia por parte de qualquer entidade autorreguladora. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no seu Código de Administração de Recursos de Terceiros em vigor (“Código ANBIMA”);

(xvii) **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** As Cotas da Oferta serão (a) distribuídas no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, e (b) negociadas e liquidadas no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3. A negociação das Cotas em mercado secundário deverá observar as restrições previstas na Resolução CVM 160, notadamente a vedação que as Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e a autorização da B3. As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário com o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do inciso III, do artigo 85 da Resolução CVM 160.

(xviii) **Demais Características da Emissão e das Cotas:** As demais características da emissão e das Cotas encontram-se descritas no Regulamento, no “*Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Primeira Emissão do Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Prospecto**”), no Compromisso de Investimento e no material de divulgação do Fundo, os quais as Partes declaram conhecer e aceitar.

6. O presente Instrumento, assim como o Regulamento e seu Anexo A, referente à classe única de Cotas, serão submetidos à CVM para obtenção do número de registro no CNPJ, diretamente por meio do registro do fundo no sistema de Gestão de Fundos de Investimento (“SGF”).

E assim, por estarem de comum acordo com os termos e condições aqui estabelecidos, as Partes assinam o presente Instrumento eletronicamente, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01.

Belo Horizonte, 23 de outubro de 2023.

---

**INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Administradora

---

**INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**  
Gestor

Classificação da Informação: RESTRITA

## REGULAMENTO DO INTER DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### CAPÍTULO I. FUNDO

1. O **INTER DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos, a partir da Data da Primeira Integralização de cotas do Fundo (“Prazo de Duração”), podendo referido Prazo de Duração ser prorrogado por até 2 (dois) períodos sucessivos de 1 (um) ano cada, totalizando 8 (oito) anos no máximo, por meio de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, com classe única de Cotas, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175 e suas alterações posteriores e/ou outras leis e instruções normativas que venham a substituí-las, bem como demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.1. O Prazo de Duração do Fundo será dividido em: **(i)** período de investimento de até 5 (cinco) anos, contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, durante o qual serão realizados investimentos pelo Fundo (“Período de Investimento”), de forma que os recursos integralizados nos anos subsequentes serão utilizados, prioritariamente, no desenvolvimento dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos investidos até a sua maturação para a venda; e **(ii)** período de desinvestimento, consubstanciado no último ano do Prazo de Duração (“Período de Desinvestimento”), podendo referido Período de Desinvestimento ser prorrogado por até 2 (dois) períodos sucessivos, de 1 (um) ano cada, por meio de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sendo vedado, no Período de Desinvestimento, a aprovação de novos investimentos em Ativos Imobiliários, sendo admitido, portanto, a realização de investimentos para honrar obrigações previamente assumidas pelo Fundo, inclusive referentes ao desenvolvimento e/ou manutenção dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo.

2. Para o efeito do disposto no presente Regulamento, seus anexos e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

**“Acordo Operacional”**

significa o “*Acordo Operacional para Constituição e Prestação de Serviços Essenciais a Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado entre o Administrador e o Gestor, por meio do qual os Prestadores de Serviços Essenciais estabeleceram as regras e procedimentos a serem observados no cumprimento de suas respectivas atribuições no Fundo.



<b>“Administrador”</b>	tem o significado atribuído na Cláusula 3 deste Regulamento.
<b>“ANBIMA”</b>	a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>“Assembleia Geral”</b>	a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no CAPÍTULO V deste Regulamento.
<b>“Ativos de Liquidez”</b>	significa: (i) Títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, emitidos pelo Tesouro Nacional, pelo BACEN ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM 175, e com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos Ativos de Liquidez caracterizados neste Regulamento; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; (iv) moeda nacional; (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (vi) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175 e suas alterações posteriores.
<b>“Ativos Imobiliários”</b>	As Participações Societárias de titularidade do Fundo, as Cotas de FII, bem como os Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo.
<b>“Auditor Independente”</b>	Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo, que venha a ser contratado pelo Administrador para prestação de tais serviços.
<b>“B3”</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

<b>“B3 – Segmento CETIP UTVM”</b>	Segmento CETIP UTVM da B3.
<b>“BACEN”</b>	Banco Central do Brasil.
<b>“Benchmark”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 21 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Boletim de Subscrição”</b>	é o Boletim de Subscrição de Cotas anexo ao Compromisso de Investimento firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão.
<b>“Capital Autorizado”</b>	significa o capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação pelos Cotistas, nos termos da Cláusula 33, do Anexo A, deste Regulamento.
<b>“Capital Comprometido”</b>	significa o montante total subscrito que os Cotistas se comprometeram a integralizar quando da assinatura do Boletim de Subscrição e do Compromisso de Investimento.
<b>“CEPAC”</b>	certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022.
<b>“Chamadas de Capital”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 26.1 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Código ANBIMA”</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, ou o código que venha a substituí-lo.
<b>“Código Civil Brasileiro”</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores.

- “Compromisso de Investimento”** Significa o *“Instrumento Particular de Compromisso de Investimento Relativo às Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário”*, a ser firmado entre cada Cotista e o Fundo, por meio do qual o Cotista subscreverá as Cotas do Fundo;
- “Consultor Imobiliário”** tem o significado atribuído na Cláusula 5 deste Regulamento.
- “Contrato de Consultoria”** significa o *“Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviço de Consultoria Imobiliária de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças”*, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Consultor Imobiliário, com interveniência do Gestor, por meio do qual, entre outras avenças, o Fundo contratou o Consultor Imobiliário.
- “Cotas”** significam as cotas da classe única do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural.
- “Cotas de FII”** cotas de outros FII que tenham por objeto preponderante o investimento em Empreendimentos Imobiliários que atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários e/ou em Participações Societárias que atendam aos Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas.
- “Cotista Inadimplente”** significa qualquer Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento, no respectivo Compromisso de Investimento ou do respectivo Boletim de Subscrição de Cotas, observado o disposto neste Regulamento.
- “Cotistas”** os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não

permitidos pela legislação vigente, que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo.

<b>“CRI”</b>	Certificados de recebíveis imobiliários, emitidos na forma de títulos de créditos nominativos escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 9.514/1997 e na Lei nº 14.430/2022.
<b>“Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Custodiante”</b>	o Administrador.
<b>“CVM”</b>	Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
<b>“Data da Primeira Integralização”</b>	significa a data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo.
<b>“DDA”</b>	significa o DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado pela B3;
<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	Qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>“Distribuição de Rendimentos”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3636 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Empreendimentos Imobiliários” ou “Imóveis”</b>	Os empreendimentos imobiliários de natureza preferencialmente residencial, prontos ou em construção, objeto de investimento pelas

Sociedades Investidas ou diretamente pelo Fundo, ou, ainda, qualquer imóvel, terreno ou direito real sobre bens imóveis para fins preferencialmente residenciais a serem adquiridos pelo Fundo para desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, ou, ainda, unidades preferencialmente residenciais de incorporações imobiliárias, observados, em todos os casos, os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários. Os empreendimentos imobiliários de natureza preferencialmente residencial de que trata esta definição poderão contemplar atividades comerciais, de escritórios, lojas e hoteleiras.

<b>“Escriturador”</b>	o Administrador.
<b>“FIDC”</b>	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, conforme previsto na Resolução CVM 175.
<b>“FII”</b>	Fundo de Investimento Imobiliário, conforme previsto na Resolução CVM 175.
<b>“FIP”</b>	Fundo de Investimento em Participações, conforme previsto Resolução CVM 175.
<b>“Fundo”</b>	o INTER DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
<b>“Instituições Financeiras Autorizadas”</b>	São as instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.
<b>“IPCA”</b>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>“Justa Causa”</b>	Considerar-se-á “Justa Causa”, a destituição do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário motivada pela prática ou constatação de comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou

função no desempenho das suas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis, conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos.

**“Laudo de Avaliação”**

Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Suplemento H, disposto no Anexo J da Resolução CVM 175.

**“LCI”**

Letras de Crédito Imobiliário, conforme prevista na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

**“Lei nº 8.245/91”**

Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

**“Lei nº 8.668/93”**

Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.

**“Lei nº 14.430/22”**

Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e emissão de certificados de recebíveis.

**“LH”**

Letras Hipotecárias, conforme prevista na Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada.

**“LIG”**

Letras Imobiliárias Garantidas, conforme prevista na Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme alterada.

**“Módulo CETIP21”**

Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

<b>“Oferta”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 25 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Outros Ativos”</b>	significa os seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (iii) cotas de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) cotas de outros FIIs; (v) CEPACs; (vi) CRIs que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (vii) cotas de FIDCs que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) LHs; (ix) LCIs; (x) LIGs; e (xi) quaisquer outros títulos, valores mobiliários, ativos, bens e/ou formações de investimento que venham a ser permitidos aos FII pela regulamentação aplicável.
<b>“Participações Societárias”</b>	as quotas e as ações das Sociedades Investidas.
<b>“Patrimônio Líquido”</b>	significa a soma dos recursos disponíveis na carteira do Fundo, correspondente aos ativos mais a disponibilidade de valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>“Período de Desinvestimento”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1.1 deste Regulamento.

<b>“Período de Distribuição”</b>	o período de distribuição de Cotas do Fundo, previsto na regulamentação aplicável e/ou nos documentos da respectiva oferta de Cotas.
<b>“Período de Investimento”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1.1 deste Regulamento.
<b>“Política de Investimento”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 23 deste Regulamento.
<b>“Prazo de Duração”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1 deste Regulamento.
<b>“Prestadores de Serviços Essenciais”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4 deste Regulamento.
<b>“Regulamento”:</b>	o presente regulamento do Fundo.
<b>“Remuneração de Descontinuidade”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 21.5 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Representante dos Cotistas”</b>	um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
<b>“Reserva de Contingência”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 36.5 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Resolução CVM 160”</b>	a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 175”</b>	a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.



<b>“Sociedades Investidas”</b>	a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado ou sociedades limitadas, que observem os Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas, cujas ações ou quotas, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente, que terão como objeto social: (i) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou (ii) o investimento em Empreendimentos Imobiliários.
<b>“Taxa de Administração”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 18 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Taxa de Administração Global”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 20 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Taxa de Consultoria”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 20 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Taxa de Gestão”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 19 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Taxa de Performance”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 21 do Anexo A deste Regulamento.

#### **CAPÍTULO I. PRESTADORES DE SERVIÇOS**

- 3.** O Fundo será administrado pelo **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar (parte), Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório nº 13.432, expedido em 9 de dezembro de 2013 (“Administrador”).
- 4.** A gestão da carteira do Fundo será exercida pela **INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº

1.219, 21º andar (parte), Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no CNPJ sob o nº 05.585.083/0001-41, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório nº 7.560, expedido em 2 de janeiro de 2004, (“Gestor” e, em conjunto com o Administrador, “Prestadores de Serviços Essenciais”).

**5.** O Administrador contratou a **JALGP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 183, sala 2C, Itaim Bibi, CEP 04.538-080, inscrita no CNPJ sob o nº 26.721.015/0001-32 (“Consultor Imobiliário”), para prestar as atividades de consultoria imobiliária especializada, nos termos do Contrato de Consultoria, mediante a identificação, análise, seleção, acompanhamento e avaliação de Ativos Imobiliários que venham a integrar a carteira do Fundo.

**5.1.** O Administrador, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, bem como os termos previstos no Acordo Operacional e no Contrato de Consultoria, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação, incluindo-se entre suas obrigações, mas não se limitando, aos atos previstos na regulamentação vigente, e o Gestor possui todos os poderes necessários para a execução de todos os atos que são atribuídos ao Gestor nos termos deste Regulamento e da regulamentação em vigor.

**5.2.** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimento, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, deliberar sobre a emissão de novas cotas, observado o quanto disposto no item (iii) da Cláusula 25 abaixo, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175 e/ou por outras instruções normativas que venham a substituí-las, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

**6.** Adicionalmente ao disposto na Cláusula 5.2 acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento:

- (i) providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo 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) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- (ii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) os registros de Cotistas;
  - (b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - (c) o livro ou lista de presença de cotistas;
  - (d) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo;
  - (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
  - (f) os pareceres do Auditor Independente; e
  - (g) os relatórios do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos art. 26 e 27, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e que, eventualmente, venham a ser contratados.
- (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vi) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais;
- (vii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;
- (viii) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como cumprir as deliberações da Assembleia Geral;

- (ix) fiscalizar o andamento dos Empreendimentos Imobiliários;
- (x) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- (xi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e
- (xii) pagar multa cominatória, às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento de prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (xiii) manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;
- (xiv) operacionalizar as chamadas de capital, conforme realizadas pelo Gestor, comunicando aos Cotistas sobre tal oportunidade e/ou necessidade, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das Cotas subscritas por tais Cotistas em conformidade com o Compromisso e o respectivo Boletim de Subscrição (“Chamadas de Capital”); e
- (xv) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada.

**7.** O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário devem exercer suas respectivas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**7.1.** São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário as seguintes hipóteses:

- (i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- (ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- (iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- (iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas.

**7.2.** O Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e demais prestadores de serviços do Fundo, bem como as empresas a estes ligadas, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**8.** É vedado ao Administrador e ao Gestor, em suas respectivas esferas de atuação e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimo, exceto se permitido pela regulamentação aplicável, observado o quanto disposto na Cláusula 29 do Anexo A;
- (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 das Cotas para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

**9.** É vedado ao Gestor, exclusivamente, no desenvolvimento de suas atividades e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo, exceto se permitido pela regulamentação aplicável;
- (iii) aplicar no exterior os recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor de um empreendimento imobiliário;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, exceto se permitido pela regulamentação aplicável;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável;

(vii) 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

(viii) 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, e observado, ainda, a Cláusula 12 do Anexo A deste Regulamento.

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

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

**10.** O Administrador será o responsável pela administração do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, competindo-lhe adquirir e alienar, em nome do Fundo, os Empreendimentos Imobiliários e Participações Societárias que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, no Acordo Operacional e no Contrato de Consultoria.

**10.1.** Caberá, ainda, ao Gestor, observados os termos e condições previstos no Acordo Operacional, realizar a gestão profissional das Cotas de FII e dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir ou alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Outros Ativos, as Cotas de FII e os Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor e observadas as disposições do Acordo Operacional e do Contrato de Consultoria.

**11.** Caberá ao Gestor a realização das atividades descritas a seguir, sempre em conformidade com a Política de Investimento do Fundo e com os termos e condições previstos no Acordo Operacional e no Contrato de Consultoria, observadas as disposições contidas na regulamentação em vigor:

- (i) Originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Outros Ativos para o Fundo;
- (ii) Realizar a aquisição ou alienação de Outros Ativos e Cotas de FII, conforme alinhado com o Consultor Imobiliário;

- (iii) Identificar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador, em conjunto com o Gestor, a aquisição e a alienação dos Empreendimentos Imobiliários e das Participações Societárias que serão objeto de investimento pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- (iv) Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Outros Ativos e Cotas de FII, em nome do Fundo;
- (v) Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos de Liquidez, em Outros Ativos e em Cotas de FII;
- (vi) Recomendar ao Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, a realização do reinvestimento de recursos desinvestidos, caso entenda ser necessário;
- (vii) Aprovar a realização de nova emissão de cotas do Fundo, até o limite do Capital Autorizado;
- (viii) Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos de Liquidez, Outros Ativos e Cotas de FII detidos pelo Fundo;
- (ix) Após os desinvestimentos, recomendar ao Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, sobre a distribuição de rendimentos e/ou amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (x) Elaboração de propostas de investimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos de Liquidez, a Outros Ativos e a Ativos Imobiliários para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
- (xi) Monitorar, em conjunto com o Consultor Imobiliário, os investimentos realizados pelo Fundo;
- (xii) Fornecer as informações necessárias à elaboração do relatório trimestral pelo Consultor Imobiliário;
- (xiii) Submeter ao Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, recomendações para a implementação de: (a) benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários, assim como (b) eventuais reformas, em especial visando a adaptação dos Ativos Imobiliários para outros usos, caso aplicável;
- (xiv) Convocar Assembleia Geral de Cotistas para que estes deliberem pela prorrogação do Prazo de Duração do Fundo;
- (xv) realizar as Chamadas de Capital para a realização de investimentos em Ativos Imobiliário e/ou para pagamento de encargos e exigibilidades do Fundo;
- (xvi) Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos de Liquidez, Cotas de FII e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

**12.** Cabe ao Consultor Imobiliário realizar as seguintes atividades de auxílio e suporte na análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos Ativos Imobiliários que serão objeto de investimento pelo Fundo, em conformidade com a Política de Investimento, nos termos do Contrato de Consultoria e com as demais disposições contidas na regulamentação em vigor, quais sejam:

- (i) Identificar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Gestor e ao Administrador a aquisição e a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- (ii) Assessorar o Fundo em questões relativas às atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, como os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços: (a) de construção dos Empreendimentos Imobiliários direta ou indiretamente investidos pelo Fundo; (b) gerenciamento das obras dos Empreendimentos Imobiliários direta ou indiretamente investidos pelo Fundo; (c) de administração das locações ou arrendamentos dos imóveis, caso aplicável; (d) advogados para a instituição do condomínio e outros assuntos inerentes à gestão imobiliária; e (e) exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita a, direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos Ativos Imobiliários, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (iii) Monitorar o desempenho do Fundo, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (iv) Sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de administração e gestão dos investimentos do Fundo;
- (v) Diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, eventual administradora do Ativos Imobiliários), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Ativos Imobiliários;
- (vi) Recomendar ao Administrador, em conjunto com o Gestor, a realização do reinvestimento de recursos desinvestidos;
- (vii) Diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Ativos Imobiliários com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários;
- (viii) Monitorar, em conjunto com o Gestor, os investimentos realizados pelo Fundo;



- (ix) Submeter ao Administrador recomendações de desinvestimento dos Empreendimentos Imobiliários e/ou das Participações Societárias com a subsequente distribuição de rendimentos e/ou amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (x) Submeter ao Gestor recomendações de desinvestimento nas Cotas de FII e/ou nos Outros Ativos com a subsequente recomendação ao Administrador para realização da distribuição de rendimentos e/ou amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xi) Submeter ao Administrador, recomendações de cessão dos recebíveis originados a partir do investimento direto nos Ativos Imobiliários com a subsequente distribuição de rendimentos e/ou amortização extraordinária das Cotas, respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável;
- (xii) Elaborar relatórios trimestrais de investimento realizados pelo Fundo nos Ativos Imobiliários, nos Ativos de Liquidez e Outros Ativos, tomando por base as informações obtidas junto ao Administrador e ao Gestor;
- (xiii) Representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Ativos Imobiliários (com exceção das Cotas de FII) integrante do patrimônio do Fundo, caso o Administrador venha a outorgar procuração específica para esse fim;
- (xiv) Submeter ao Administrador, em conjunto com o Gestor, recomendações para a implementação de: (a) benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários, assim como (b) eventuais reformas, em especial visando a adaptação dos Ativos Imobiliários para outros usos, caso aplicável;
- (xv) Apresentar ao Administrador toda proposta de aquisição dos Ativos Imobiliários que receba, para que este possa divulgar fato relevante, contendo, no mínimo, os termos comerciais ofertados para ciência dos Cotistas;
- (xvi) Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- (xvii) Solicitar ao Gestor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para que estes deliberem pela prorrogação do Prazo de Duração do Fundo;
- (xviii) Recomendar ao Gestor para que realize as Chamadas de Capital para a realização de investimentos em Ativos Imobiliário e/ou para pagamento de encargos e exigibilidades do Fundo; e
- (xix) Solicitar ao Administrador e/ou ao Gestor a convocação de Assembleia Geral para que os Cotistas deliberem acerca de qualquer assunto que o Consultor Imobiliário entenda relevante.

## **CAPÍTULO II. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**13.** Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão renunciar ao exercício de suas respectivas atividades mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

**14.** A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar os Prestadores de Serviços Essenciais, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira e de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme aplicável.

**15.** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento do Administrador e/ou do Gestor, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, para eleger os respectivos substitutos ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral para tal fim.

**15.1.** No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**15.1.1.** Caso **(i)** a Assembleia Geral não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador e/ou Gestor na data de sua realização, ou **(ii)** o novo administrador e/ou gestor não sejam efetivamente empossados no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral que os eleger, o Administrador e/ou o Gestor deverão permanecer nos respectivos cargos, conforme aplicável, pelo prazo adicional de 90 (noventa) dias, até que o novo Administrador e/ou Gestor sejam empossados no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador deverá providenciar a liquidação do Fundo, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo, e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

**15.2.** No caso de descredenciamento do Administrador e/ou do Gestor pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador e/ou gestor para o Fundo.

**16.** Em caso de decretação de intervenção, administração especial temporária, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência de qualquer um dos Prestadores de Serviços Essenciais, o liquidante, o administrador

temporário ou o interventor que assumir as atividades exercidas por tal Prestador de Serviços Essenciais, conforme o caso, fica obrigado a dar cumprimento ao disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

**16.1.** É facultado ao liquidante, o administrador temporário ou o interventor que assumir as atividades exercidas por tal Prestador de Serviços Essenciais, conforme o caso, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre **(i)** a transferência da administração ou gestão do Fundo para outra instituição; ou **(ii)** a liquidação do Fundo.

**16.2.** A partir de pedido fundamentado do liquidante, administrador temporário ou interventor que assumir as atividades exercidas por tal Prestador de Serviços Essenciais, conforme o caso, competente à CVM a possibilidade de nomear um administrador ou gestor temporário para o Fundo.

**17.** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

### **CAPÍTULO III. CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS**

**18.** As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços, independente de deliberação em Assembleia Geral neste sentido e sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do Fundo.

**19.** Adicionalmente, para o exercício de suas atribuições, o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo:

- (i) distribuição primária das Cotas;
- (ii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos Ativos Imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Sociedades Investidas; e

(iii) formador de mercado para as cotas do Fundo, desde que prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

**20.** O exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo poderá ser exercido pelo Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou partes a eles relacionadas desde que previamente aprovado em Assembleia Geral.

**21.** Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo poderão ser prestados pelo Administrador ou pelo Gestor, caso este seja credenciado para tal atividade, ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador para esse fim.

**22.** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

#### **CAPÍTULO IV. OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**23.** O objetivo e a política de investimento com relação às Cotas da classe única do Fundo (“Política de Investimento”) estão dispostos no Anexo A deste Regulamento.

#### **CAPÍTULO V. ASSEMBLEIA GERAL**

**24.** A Assembleia Geral realizar-se-á, ordinariamente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, para deliberar sobre a matéria prevista no item (i) da Cláusula 25 abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**25.** Será de competência privativa da Assembleia Geral do Fundo a deliberação sobre as seguintes matérias:

(i) a tomada anual das contas relativas ao Fundo e a deliberação sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;

(ii) a substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais;

- (iii) a emissão e distribuição de novas Cotas, sem prejuízo da possibilidade de deliberação pelo Gestor, por meio do Capital Autorizado, nos termos do art. 48, §2º, inciso VII, da Resolução CVM 175;
- (iv) a fusão, incorporação, cisão, a transformação do Fundo;
- (v) a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista na Cláusula 26 abaixo;
- (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos da Cláusula 48, do Anexo A, abaixo;
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência das Cotas;
- (viii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação para sistema que não esteja previsto neste Regulamento;
- (ix) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (x) a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) a aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;
- (xii) o aumento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Performance;
- (xiii) a liquidação do Fundo durante o Período de Investimento;
- (xiv) prorrogação do Prazo de Duração; e
- (xv) desdobramento das cotas.

**26.** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou de exigência expressa da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo venham a ser admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou demais prestadores de serviços do Fundo; e **(iii)** envolver redução da Taxa de Administração Global, o que deverá ser objeto de ampla divulgação aos Cotistas no site do Administrador e nos sites da CVM/Fundos.Net, em até 30 (trinta) dias contados da data de implementação de tais alterações,

de acordo com a legislação aplicável, salvo na hipótese do item (iii), que deverá ser imediatamente comunicado aos Cotistas.

**27.** A Assembleia Geral, quando convocada, poderá ser feita mediante consulta formal, de modo presencial ou eletrônico ou, ainda, de modo parcialmente eletrônico, caso os Cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico. Em qualquer hipótese, a Assembleia Geral será convocada pelo Administrador mediante a divulgação de carta consulta ou edital de convocação, conforme o caso, nos sites do Administrador, do Gestor e da CVM/Fundos.Net, de acordo com a legislação aplicável.

**27.1.** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral, quando realizada de forma presencial, realizar-se-á na sede do Administrador. Caso haja necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o local da reunião.

**27.2.** No caso de utilização de modo eletrônico, parcial ou não, para realização da Assembleia Geral, o Administrador deverá informar no edital de convocação os meios adotados para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações e dos votos, os quais deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou meios eficazes para assegurar a identificação do Cotista, bem como as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema no qual a Assembleia Geral ocorrerá, e se esta será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

**27.2.1.** Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da Assembleia Geral, observado o quanto disposto neste Regulamento.

**27.2.2.** O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**28.** A convocação da Assembleia Geral deve ser feita **(i)** com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data realização da Assembleia ou da data da apuração dos votos, conforme o caso, no caso da Assembleia Geral ordinária; e **(ii)** com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, no caso da Assembleia Geral extraordinária.

**28.1.** Não se realizando a Assembleia Geral, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

**28.2.** Para efeito do disposto na Cláusula 28.1 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto na Cláusula 29 abaixo.

**28.3.** Independentemente das formalidades previstas nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral na qual todos os Cotistas comparecerem, quando realizada presencialmente e/ou eletronicamente, bem como recebidos votos de todos os Cotistas, quando realizada mediante consulta formal.

**28.4.** O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral, **(i)** em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; **(ii)** no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(iii)** na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

**28.5.** Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata a Cláusula 28.4 acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no item (iii) da Cláusula 38 do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no item (iv) da Cláusula 38, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas em até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral.

**29.** A Assembleia Geral também pode se reunir por convocação dos Prestadores de Serviços Essenciais ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos da Cláusula 28 acima.

**29.1.** A convocação por iniciativa do Gestor ou dos Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

**29.2.** Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de

requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**29.3.** O pedido de que trata a Cláusula 29.2 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no art. 14, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

**29.4.** O percentual de que trata a Cláusula 29.2 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**29.5.** Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista na Cláusula 29.2 acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos na Cláusula 28.4, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto na Cláusula 29.3 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**30.** A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral.

**30.1.** As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

**30.2.** As deliberações relativas às matérias previstas nos itens (ii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) da Cláusula 25 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral, de Cotistas presentes e que representem:

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

(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

**30.3.** Os percentuais de que trata a Cláusula 30.2 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo



ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleia Geral que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**30.4.** Nas matérias dispostas na Cláusula 30.2 acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

**30.5.** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

**31.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- (i) os Prestadores de Serviços Essenciais e o Consultor Imobiliário;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários dos Prestadores de Serviços Essenciais e do Consultor Imobiliário;
- (iii) partes relacionadas aos Prestadores de Serviços Essenciais e ao Consultor Imobiliário;
- (iv) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e
- (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.

**31.1.** Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

- (i) caso os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (i) a (v) da Cláusula 31 acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; e
- (iii) no caso do item (v) da Cláusula 31 acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada; ou

**32.** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

#### **CAPÍTULO VI. REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**33.** A Assembleia Geral poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**33.1.** o(s) Representante(s) dos Cotistas deve ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na Assembleia Geral ordinária subsequente à data de sua eleição, sendo permitida a reeleição.

**33.2.** A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

**33.3.** A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item (x) da Cláusula 25 acima.

**33.4.** A função do(s) Representante(s) dos Cotistas é indelegável.

**34.** Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou no 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 exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**35.** Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do art. 29, inciso VI, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175), e a transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
  - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K, disposto no Anexo M da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as

informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;  
e  
(vii) exercer as atribuições descritas nesta Cláusula 35 durante a liquidação do Fundo.

**35.1.** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) 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 item (vi) da Cláusula 35 acima.

**35.2.** O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**35.3.** Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos 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 item (vi) da Cláusula 35 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do art. 61, parte geral, e do art. 38 do Anexo Normativo III, ambos da Resolução CVM 175.

**35.4.** O(s) Representante(s) dos Cotistas deve(m) comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**35.5.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**35.6.** O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador em relação a exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade.

**35.7.** O(s) Representante(s) dos Cotistas deve(m) exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

**36.** Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata a Cláusula 35.5 deverão incluir:

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na Cláusula 34 acima; e

- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K, disposto no Anexo M da Resolução CVM 175.

## **CAPÍTULO VII. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E RESULTADOS**

**37.** No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento e do Prospecto, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e do Prospecto, e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Compromisso de Investimento.

**37.1.** Dentre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

**37.2.** O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

**38.** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I disposto no Anexo M da Resolução CVM 175;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J disposto no Anexo M da Resolução CVM 175;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  - (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
  - (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K disposto no Anexo M da Resolução CVM 175;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

**38.1.** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada, e as informações periódicas e eventuais do Fundo.

**39.** O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K disposto no Anexo M da Resolução CVM 175, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

**40.** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do §3º do art. 40 do Anexo Normativo III, da resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H, disposto no Anexo M da Resolução CVM 175, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária;
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item (iv) da Cláusula 38 acima.

**40.1.** A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

**40.2.** Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses previstas no §3º do art. 64 da resolução CVM 175, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato relacionado às seguintes hipóteses:

- (i) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (ii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade das Cotas;
- (iii) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (iv) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; e
- (v) a venda ou locação dos Ativos Imobiliários, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo.

**41.** A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**41.1.** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida nesta Cláusula, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

#### **CAPÍTULO VIII. ENCARGOS DO FUNDO**

**42.** Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, as quais serão debitadas diretamente da classe única do **FUNDO**:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação aplicável;
- (iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira do Fundo;
- (vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores de Serviços Essenciais e/ou do Consultor Imobiliário no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira do Fundo;
- (x) despesas com a realização de Assembleias Gerais;
- (xi) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou de outras classes de cotas que porventura venham a ser constituídas;
- (xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira do Fundo;
- (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos do Fundo;
- (xiv) despesas inerentes à: (a) distribuição primária de cotas; e (b) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (xv) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance;
- (xvi) taxa máxima de distribuição;
- (xvii) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado, se houver;
- (xviii) contratação da agência de classificação de risco de crédito;
- (xix) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários;
- (xx) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xxi) taxa máxima de custódia de Ativos de Liquidez e/ou Outros Ativos;
- (xxii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;



(xxiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e

(xxiv) honorários e despesas relacionadas ao(s) Representante(s) dos Cotistas.

**43.** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo, correm por conta do Prestador de Serviços Essenciais que a tiver contratado, conforme o caso.

**43.1.** O Administrador e o Gestor podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Consultoria, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Consultoria, conforme o caso.

## **CAPÍTULO IX. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**44.** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**45.** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas aos Prestadores de Serviços Essenciais.

**46.** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

**46.1.** Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

## **CAPÍTULO X. TRIBUTAÇÃO**

**47.** Este Capítulo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data de publicação deste Regulamento e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados no Fundo.

34

#### **48. Tributação aplicável ao Fundo:**

**48.1.** Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso os requisitos não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

**48.2.** Como exceção à regra geral de não tributação descrita na Cláusula 48.1 acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas. Adicionalmente, não obstante a regra geral de isenção de tributação na receita operacional do Fundo, os investimentos que venham a ser realizados nas Participações Societárias serão tributados diretamente nas sociedades, de acordo com o regime de tributação aplicável à referida sociedade investida pelo Fundo.

**48.3.** As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

**48.4.** Os ganhos de capital e rendimentos auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

#### **49. Tributação aplicável aos Cotistas:**

**49.1.** A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base **(i)** a residência dos Cotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; e **(ii)** alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

**49.2.** Em relação aos Cotistas residentes no Brasil, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

**49.3.** Em relação aos Cotistas residentes no exterior, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em jurisdição que não tributa a renda ou que tributa a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), sendo considerada uma jurisdição de baixa ou nula tributação.

**49.4.** No caso de Cotistas não residentes em jurisdições de baixa ou nula tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do imposto de renda.

**49.5.** No caso de Cotistas residentes em jurisdições de baixa ou nula tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

**49.6.** IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) para a

remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, 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), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

**49.7.** IOF/Títulos: é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

**49.8.** Com relação aos Cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, não haverá incidência 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, observado cumulativamente os seguintes requisitos: **(i)** o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e **(iii)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**49.9.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos tópicos (i) e (ii) da Cláusula 49.8 acima. Em relação ao tópico (iii), o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de balcão organizado administrado pela B3.

## CAPÍTULO II. DISPOSIÇÕES FINAIS

**50.** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**51.** O presente Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM 175e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

**52.** Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 23 de outubro de 2023.

**INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administrador

**INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Gestor

\* \* \*

## ANEXO A

As Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do **INTER DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** terão as seguintes características, conforme detalhadas nos capítulos abaixo:

### **CAPÍTULO I. OBJETIVO, REGIME, PRAZO DE DURAÇÃO, PÚBLICO-ALVO E RESPONSABILIDADE**

**1.** O Fundo tem por objeto proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio do investimento, direto ou indireto, em um portfólio diversificado de Empreendimentos Imobiliários, visando o desenvolvimento, construção ou reforma, para a subsequente alienação. O investimento em Empreendimentos Imobiliários poderá se dar de forma direta ou indireta, por meio da aquisição das Participações Societárias, das Cotas de FII ou, ainda, dos Outros Ativos, desde que, em qualquer caso, atendam à Política de Investimentos do Fundo. O Fundo poderá também alugar, arrendar, ceder o uso ou de qualquer outra forma celebrar instrumentos que tenham por objetivo a obtenção de renda direta ou indireta dos Empreendimentos Imobiliários, com o objetivo primordial de valorização de tais Empreendimentos Imobiliários para majoração do retorno quando das futuras alienações.

**1.1.** O Fundo poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que comporão seu patrimônio.

**1.2.** Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo estarão localizados prioritariamente em bairros com alta concentração de imóveis voltados ao público classificado como “alta renda” do Município de São Paulo/SP, podendo também investir em todo o território brasileiro.

**1.3.** O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário.

**2.** O prazo de duração das Cotas de classe única do Fundo será o igual ao Prazo de Duração do Fundo.

**3.** A classe única do Fundo é destinada a aplicações de investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com

sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente (“Cotistas”).

**3.1.** A vedação ao exercício do direito de voto disposta na regulamentação vigente não será aplicável nas hipóteses de exceção de aplicação de vedação previstas na regulamentação vigente.

**4.** A responsabilidade de cada Cotista está limitada ao valor subscrito e integralizado de suas respectivas Cotas da classe única do Fundo, de modo que os Cotistas **(i)** não poderão exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e os empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e **(ii)** não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos Imóveis e os empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das Cotas subscritas e integralizadas, nos termos do art. 13 da Lei nº 8.668/93 e do inciso I do art. 1.368-D do Código Civil Brasileiro.

## **CAPÍTULO II. POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**5.** O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos remanescentes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no CAPÍTULO VIII do Regulamento.

**5.1.** O Fundo terá um Período de Investimento de 5 (cinco) anos, contados a partir da primeira Data da Primeira Integralização das Cotas de classe única do Fundo, que poderá ser prorrogado até 02 (duas) vezes, por períodos adicionais de 1 (um) ano, pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

**5.2.** Ao término do Período de Investimento, o Fundo não poderá mais adquirir novos Ativos Imobiliários, exceto se mediante aprovação por Assembleia Geral de Cotistas. O desinvestimento dos Ativos Imobiliários será realizado prioritariamente durante o Período de Desinvestimento, conforme orientações do Gestor e do Consultor Imobiliários, observado o quanto disposto no item (ii) da Cláusula 6, deste Anexo A, abaixo (“Período de Desinvestimento”). O Período de Desinvestimento irá vigorar até **(i)** o término do Prazo de Duração do Fundo; ou **(ii)** até o desinvestimento total dos Ativos Imobiliários, o que ocorrer primeiro.

**5.3.** A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento, conforme disposto no item (v) da Cláusula 25 do Regulamento, sujeito ao quórum previsto na Cláusula 30.2 do Regulamento.

**5.4.** Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir CEPAC para fins de desenvolvimento e regularização de Empreendimentos Imobiliários que venham a integrar, direta ou indiretamente, a carteira do Fundo ou para fins de implementação das obras, de expansões e benfeitorias em tais Empreendimentos Imobiliários. Nesse mesmo sentido, o Fundo poderá adquirir outorga onerosa ou qualquer outro instrumento urbanístico existente que possa permitir a implementação de expansões e benfeitorias nos Empreendimentos Imobiliários direta ou indiretamente investidos.

**5.5.** A aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador.

**5.6.** O Administrador pode, seguindo instruções do Consultor Imobiliário, conforme o caso, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno (ou do direito real), à execução de obras sobre os Empreendimentos Imobiliários ou lançamento comercial do Empreendimento Imobiliário e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro.

**5.7.** O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez de propriedade, titularidade e/ou emissão, conforme aplicável, ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário ou ao Gestor, conforme o caso, e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral, na forma prevista no art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**5.8.** A carteira do Fundo deverá permanecer concentrada no investimento em Empreendimentos Imobiliários e Participações Societárias. Não obstante, se por algum motivo a carteira do Fundo vier a ser concentrada no investimento em valores mobiliários, o Fundo deverá respeitar os limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos previstos no art. 44 e art. 45, do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 175, conforme disciplinado no §4º, art. 40, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**5.9.** Os limites de aplicação por modalidade de ativos não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos V, VI e VII do art. 40, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**6.** O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável e considerando a orientação do Consultor Imobiliário:



(i) decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo;

(ii) adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, Ativos Imobiliários (exceto Cotas de FII) para o patrimônio do Fundo, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, e conforme as recomendações do Gestor e do Consultor Imobiliários, nos termos previstos no Acordo Operacional e no Contrato de Consultoria Imobiliária;

(iii) conforme as recomendações do Gestor e do Consultor Imobiliários, nos termos previstos no Acordo Operacional e no Contrato de Consultoria Imobiliária, utilizar os Ativos Imobiliários para geração de receita, em benefício do Fundo, através da alienação, locação ou arrendamento, observado que, nos termos da Cláusula 1 deste Anexo A, o objetivo principal do Fundo consistirá na obtenção de renda a partir do desenvolvimento e alienação dos Ativos Imobiliários que comporão seu patrimônio.

**6.1.** Os imóveis integrantes da carteira do Fundo deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, não estando impedida a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**7.** O Gestor poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento, ao Acordo Operacional, o Contrato de Consultoria e à legislação aplicável e considerando a orientação do Consultor Imobiliário, adquirir ou alienar, Cotas de FII e Outros Ativos para o patrimônio do Fundo, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas.

**8.** O investimento do Fundo nas Sociedades Investidas está condicionado à observância cumulativa dos seguintes critérios de elegibilidade (“Crítérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas”):

(i) caso destinadas a investimento direto pelo Fundo, serem sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII);

(ii) caso destinadas a investimento indireto pelo Fundo, por meio de Sociedades Investidas que atendam ao disposto no item (i) acima, ser sociedades por ações de capital fechado, sociedades limitadas,

42

consórcios ou sociedades em conta de participação devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII);

(iii) serem controladas direta ou indiretamente pelo Fundo ou contar com a participação e representantes do Fundo na composição da diretoria das Sociedades Investidas; e

(iv) ter como objeto social o investimento (a) em outras Sociedades Investidas; e/ou (b) em Empreendimentos Imobiliários.

**8.1.** O Gestor e/ou o Consultor Imobiliário poderão indicar um ou mais membros para ocuparem posições na administração das Sociedades Investidas que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo, de modo que o Fundo poderá adquirir participação nas Sociedades Investidas em que membros do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou de qualquer empresa ligada ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário façam parte dos órgãos deliberativos de tais Sociedades Investidas.

**9.** Os Empreendimentos Imobiliários a serem objeto de investimento direto e/ou indireto pelo Fundo ou pelas Sociedades Investidas deverão observar os seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários"):

(i) Concentração Regional: não há limite de concentração em relação à localização dos Empreendimentos Imobiliários; e

(ii) Exposição dos Empreendimentos Imobiliários: o investimento total em um único Empreendimento Imobiliário não deverá exceder o percentual de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio comprometido ou o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o que for maior, alocado em um único projeto.

**10.** A observância, verificação e validação dos Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas e dos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários serão de responsabilidade do Administrador, sem prejuízo da obrigação de aprovação pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário do atendimento de tais critérios, nos termos previstos no Acordo Operacional e no Contrato de Consultoria.

**11.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, ou de pessoas a eles ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, ou pessoas a ele ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as cotas do Fundo.
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 da Resolução CVM 175.

**11.1.** Consideram-se pessoas ligadas:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.

**11.2.** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário.

### CAPÍTULO III. PATRIMÔNIO DO FUNDO

**12.** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- (i) Ativos Imobiliários;
- (ii) Outros Ativos; e
- (iii) Ativos de Liquidez.

**12.1.** É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

**12.2.** Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

**12.3.** Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de Laudo de Avaliação, observados os requisitos constantes do Suplemento H, disposto no Anexo M da Resolução CVM 175.

**13.** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez.

**13.1.** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender suas necessidades de liquidez.

**14.** Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

**14.1.** O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

**15.** A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

**15.1.** O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, poderá, observada a Distribuição de Rendimentos, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos, conforme orientação do Consultor Imobiliário e do Gestor, quando aplicável, nos termos previstos no Acordo Operacional e no Contrato de Consultoria.

**15.2.** A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

**15.3.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**15.4.** O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliários não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

**16.** Caso o Patrimônio Líquido do Fundo esteja negativo, e considerando a responsabilidade limitada dos Cotistas aos valores por eles subscritos e integralizados, o Administrador deverá tomar as providências previstas no art. 122 da Resolução CVM 175.

#### **CAPÍTULO IV. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**17.** A Taxa de Administração Global será composta pelo somatório das remunerações devidas ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário e aos demais prestadores de serviços do Fundo conforme descrito nos Parágrafos abaixo:

**18.** Pelos serviços de administração, custódia, tesouraria e escrituração das Cotas do Fundo, o Administrador fará jus a uma taxa de administração em valor equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre **(i)** durante o Período de Investimento, sobre o Capital Comprometido; e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo. Em ambos os períodos será observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da Primeira Integralização de Cotas (“Taxa de Administração”).

**19.** O Gestor fará jus a uma taxa de gestão em valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre **(i)** durante o Período de Investimento, sobre o Capital Comprometido; e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo. Em ambos os períodos, será observado o valor mínimo mensal de R\$62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da Primeira Integralização de Cotas (“Taxa de Gestão”).

**20.** O Consultor Imobiliário fará jus a uma taxa de consultoria em valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada **(i)** durante o Período de Investimento, sobre o Capital Comprometido; e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo. Em ambos os períodos será observado o valor mínimo mensal de R\$62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da Primeira Integralização de Cota (“Taxa de Consultoria” e, em conjunto com a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, “Taxa de Administração Global”).

**21.** O Fundo pagará, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimentos e da amortização de Cotas do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração Global (“Taxa de Performance”) do que exceder 12,00% (doze por cento) ao ano (“Benchmark”), atualizado pela variação acumulada do IPCA sempre calculado *pro-rata temporis*. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente e apropriado a partir

47

da data em que a soma das distribuições de resultados aos Cotistas, por meio da distribuição de rendimentos e/ou da amortização de Cotas, totalizarem montante superior ao volume subscrito e integralizado no âmbito das ofertas realizadas pelo Fundo até então, considerado pela média ponderada dos valores de integralização das Cotas de emissão do Fundo, atualizada pelo *Benchmark*, sendo que seu pagamento será realizado quando da ocorrência dos seguintes eventos **(i)** liquidação do Fundo; **(ii)** término do Prazo de Duração do Fundo. A Taxa de Performance será devida ainda que ocorra a entrega de ativos aos Cotistas; e/ou **(iii)** por conta de distribuições de rendimentos e/ou na eventual amortização das Cotas do Fundo.

**21.1.** A Taxa de Performance será paga da seguinte forma: **(i)** o percentual de 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) será atribuído ao Administrador; **(ii)** o percentual de 42,75% (quarenta e dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) será atribuído ao Gestor; e **(iii)** o percentual de 42,75% (quarenta e dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) será atribuído ao Consultor Imobiliário. A Taxa de Performance será calculada com base na seguinte fórmula:

$$20\% \times \left( \sum_{i=1}^n D_i - I_c \right) \times \left( 1 + Bn \right)^{\frac{(T - t_{i,j})}{252}}$$

**Sendo que,**

Di: distribuição

Ic: integralização de capital

Bn: benchmark = IPCA + 12%

T: total em dias desde a primeira chamada de capital

Ti: total em dias da integralização de capital/iésima distribuição desde a primeira chamada de capital

**21.2.** A Taxa de Performance somente será paga após o pagamento aos Cotistas do volume subscrito e integralizado atualizado pelo *Benchmark*, do montante correspondente a quaisquer distribuições aos Cotistas, por meio da amortização de Cotas ou da distribuição de rendimentos aos Cotistas (caso aplicável).

**21.3.** Em caso de amortização das Cotas do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

**21.4.** A cobrança da Taxa de Performance também ocorrerá nos seguintes eventos: **(i)** quando da liquidação antecipada do Fundo; ou **(ii)** quando da destituição do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário sem Justa Causa; ou **(iii)** quando da modificação deste Regulamento que reduza a Taxa de Performance ou modifique sua forma de cobrança.

**21.4.1.** Caso o Administrador, o Gestor ou o Consultor Imobiliário venha(m) a ser destituído sem Justa Causa, em vista dos investimentos até então realizados pelo Fundo enquanto tais prestadores atuaram conforme as suas respectivas atribuições, o prestador destituído (ao invés do novo prestador) será o beneficiário da parcela a ele atribuída, nos termos da Cláusula 21.1, deste Anexo A, acima, dos pagamentos a serem realizados pelo Fundo a título de Taxa de Performance.

**21.5.** Na hipótese de destituição do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário sem Justa Causa, o prestador destituído sem Justa Causa receberá uma remuneração de descontinuidade em montante equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da sua remuneração (ou seja, equivalente a média dos últimos 12 (doze) meses de pagamento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da Taxa de Consultoria, conforme o caso, ou período disponível (caso seja menor), multiplicada por 24 (vinte e quatro) vezes) (“Remuneração de Descontinuidade”).

**21.6.** A Remuneração de Descontinuidade será paga diretamente pelo novo prestador de serviços contratado em substituição, em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento será realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição, observado, ainda, o disposto na Cláusula 21.7, deste Anexo A, abaixo.

**21.7.** A Remuneração de Descontinuidade será abatida da parcela da Taxa de Administração Global que venha a ser atribuída ao novo prestador de serviço indicado em substituição ao Administrador, ao Gestor ou Consultor Imobiliário, conforme aplicável, uma vez que o Fundo está autorizado desde já a realizar tal pagamento por conta e ordem do novo prestador. Caso a parcela da Taxa de Administração Global que venha a ser atribuída ao novo prestador de serviços não seja suficiente para arcar com os pagamentos da Remuneração de Descontinuidade parcelada em 24 (vinte e quatro) meses, a Remuneração de Descontinuidade deverá ser integralmente paga ao prestador de serviços destituído sem Justa Causa, pela quantidade de meses que forem necessários até que tal prestador receba o montante integral da Remuneração de Descontinuidade — sendo certo, desse modo, que o pagamento da Remuneração de Descontinuidade ao Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário não implicará: (i) em redução da remuneração dos demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo prestador; tampouco (ii) em aumento dos encargos do Fundo, considerando o montante máximo da Taxa de Administração Global previsto no Regulamento.

## **CAPÍTULO V. EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS**



- 22.** O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.
- 23.** As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.
- 23.1.** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão de Cotas, nos termos abaixo.
- 24.** No âmbito da Primeira Emissão de Cotas, serão emitidas até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais), totalizando o montante de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Preço de Emissão"), sendo que adicionalmente será devida quando da subscrição e integralização das Cotas da Primeira Emissão, a taxa fixa de distribuição primária da Primeira Emissão, correspondente a R\$ 2,77 (dois reais e setenta e sete centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo que o valor nominal unitário por Cota da Primeira Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 102,77 (cento e dois reais e setenta e sete centavos) por Cota da Primeira Emissão ("Preço de Subscrição").
- 24.1.** Será admitida a distribuição parcial de Cotas da Primeira Emissão, respeitado o montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), equivalente a 200.000 (duzentas mil) Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. As Cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da Primeira Emissão serão canceladas. O valor total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 500.000 (quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão ("Cotas Adicionais" e "Lote Adicional", respectivamente), nas mesmas condições das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160. Assim, o montante total da Oferta, considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
- 25.** As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública destinada a investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução da CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, e distribuída por meio de oferta pública sujeita ao rito automático de registro, nos termos da Resolução da CVM 160 ("Oferta"), a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administrador no âmbito da 1ª distribuição de Cotas do Fundo, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em

conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.

**26.** Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o Compromisso de Investimento e o respectivo Boletim de Subscrição, bem como o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência **(i)** do teor deste Regulamento; **(ii)** do teor do Prospecto; **(iii)** dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com Suplemento K, disposto no Anexo M da Resolução CVM 175; e **(iv)** da Política de Investimento descrita neste Anexo A. No caso da Oferta, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor qualificado, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Compromisso de Investimento.

**26.1.** Ao celebrar o Compromisso de Investimento, os Cotistas se comprometerão, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por eles subscritas em atendimento às Chamadas de Capital (conforme abaixo definido) que venham a ser realizadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento e do respectivo Compromisso de Investimento.

**26.2.** No âmbito da Primeira Emissão o investimento mínimo por investidor será de 500 (quinhentas) Cotas, o que perfaz o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Investimento Mínimo"). Não haverá valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**26.3.** O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações do tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a este.

**27.** As Cotas Subscritas serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo preço de integralização, nos termos da Cláusula 24, deste Anexo A, acima, em atendimento às Chamadas de Capital (conforme abaixo definido) a serem realizadas pelo Administrador, observados os procedimentos descritos abaixo.

**27.1.** Na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento no Fundo ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Administrador, de acordo com as instruções do Gestor e do Consultor Imobiliário, realizará chamadas de capital, ou seja, comunicará os Cotistas sobre tal

oportunidade e/ou necessidade, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das Cotas subscritas por tais Cotistas em conformidade com o Compromisso e o respectivo Boletim de Subscrição (“Chamadas de Capital”). O Administrador comunicará aos Cotistas, por meio de e-mail, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas Subscritas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da integralização.

**27.2.** As Chamadas de Capital para a realização de investimentos em Ativos Imobiliário serão realizadas a qualquer momento durante o Período de Investimento e estarão limitadas ao valor do Capital Comprometido de cada Cotista, conforme o respectivo Compromisso de Investimento. As Chamadas de Capital para pagamento de encargos e exigibilidades do Fundo poderão ser realizadas a qualquer momento durante o Prazo de Duração, mas não estarão limitadas ao valor do Capital Comprometido de cada Cotista.

**27.3.** Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, 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, com exceção da Primeira Chamada de Capital, conforme definida na Cláusula 27.7. abaixo.

**27.4.** O Administrador poderá realizar Chamadas de Capital, a seu exclusivo critério, caso verifique a necessidade de aporte de recursos no Fundo exclusivamente para o pagamento de despesas e encargos do Fundo.

**27.5.** 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 Subscritas que deverão ser integralizadas; (d) valor total que deverá ser integralizado; (e) data prevista para liquidação da integralização; e (f) preço de integralização.

**27.6.** Após a captação do montante mínimo da Oferta, o Administrador poderá realizar Chamadas de Capital, mesmo antes do encerramento da Oferta, sendo certo que os recursos referentes às Cotas da Primeira Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Boletim de Subscrição serão aplicados em Ativo de Liquidez.

**27.7.** A primeira Chamada de Capital poderá ser realizada pelo Administrador mediante comunicação aos investidores com, no mínimo, 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a integralização (“Primeira Chamada de Capital”).

**28.** As Cotas serão integralizadas: **(i)** em moeda corrente nacional **(a)** por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3, ou **(b)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central; e/ou **(ii)** por meio da entrega de bens e direitos, desde que assim aceito pelo Administrador, pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, observado ainda o quanto disposto no item (ix) da Cláusula 25 do Regulamento e na legislação aplicável.

**28.1.** No ato da integralização das Cotas, os Cotistas receberão comprovante de pagamento referente às respectivas Cotas, que serão devidamente autenticados pelo Administrador, devendo conter o valor transferido ao Fundo e a quantidade de Cotas efetivamente integralizadas pelos respectivos Cotistas.

**28.2.** O Investidor compromete-se a cumprir com o disposto neste Regulamento, no Compromisso de Investimento e no respectivo Boletim de Subscrição, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações, nos termos da Cláusula 29, deste Anexo A, abaixo.

**29.** No caso de inadimplemento, o Administrador notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação descrita acima, o Administrador poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:

(i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de **(a)** multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, **(b)** de juros mensais de 1% (um por cento), e **(c)** dos custos de tal cobrança;

(ii) 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;

(iii) 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

(iv) convocar uma Assembleia Geral, desde que o 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.

**29.1.** 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 do Fundo.

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

**29.3.** Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pelo Fundo em com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pelo Administrador, em sua exclusiva discricionariedade.

**29.4.** 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 sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

**30.** O Fundo não possui taxa de saída e taxa de ingresso. Não obstante, a cada emissão, o Fundo poderá, mediante indicação do Administrador, cobrar uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão.

**31.** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**32.** O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

**33.** Após o encerramento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Gestor poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), incluindo o volume captado com a Primeira Emissão (“Capital Autorizado”), incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer **(i)** a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, **(ii)** a cobertura de eventuais contingências do Fundo, **(iii)** a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou **(iv)** para aquisição de novos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez para o Fundo.

**33.1.** Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá emitir novas Cotas, em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas na Cláusula 33, deste Anexo A, incluindo, sem limitação, a não incidência do direito de preferência dos Cotistas para subscrever as novas Cotas, nos termos da Cláusula 33.2, deste Anexo A, abaixo, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM 160, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do item (iii) da Cláusula 25 deste Regulamento.

**33.2.** O valor das Cotas objeto de novas emissões do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral, sendo fixado, tendo em vista **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; **(ii)** o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas; **(iv)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou **(v)** outra metodologia definida na Assembleia Geral que vier a deliberar sobre referida emissão.

**33.2.1.** Os Cotistas já integrantes do Fundo no momento de novas emissões de Cotas terão direito de preferência para a subscrição de tais novas Cotas, não podendo ceder tal direito de preferência a terceiros. O exercício do direito de preferência pelos Cotistas deverá ser comunicado ao Administrador em até 10 (dez) Dias Úteis contados do comunicado de início da nova emissão de novas Cotas.

**33.3.** As informações relativas à Assembleia Geral que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da referida Assembleia Geral.

**33.4.** A Assembleia Geral que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto neste Capítulo.

**33.5.** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

**33.6.** Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

**34.** De acordo com o disposto no art. 2º da Lei nº 8.668/93 e no art. 3º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

#### **CAPÍTULO VI. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**35.** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**36.** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes ("Distribuição de Rendimentos").

**36.1.** O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor e do Consultor Imobiliário.

**36.2.** Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

56

**36.3.** Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 36, deste Anexo A, acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

**36.4.** Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos e Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**36.5.** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo 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 ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida na Cláusula 36, deste Anexo A, acima.

**36.6.** O valor da Reserva de Contingência será correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor total do Patrimônio Líquido do Fundo. Para a constituição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, com base na recomendação Consultor Imobiliário.

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

## **CAPÍTULO VII. EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO**

**37.** O Fundo entrará em liquidação sem necessidade de Assembleia Geral, na hipótese de venda da totalidade dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, durante o Período de Desinvestimento, ou por deliberação da Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento.

**38.** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral, na ocorrência dos seguintes eventos:

57



- (i) caso seja deliberado em Assembleia Geral, respeitado o disposto no item (xiii) da Cláusula 25 do Regulamento;
- (ii) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários, Ativos de Liquidez e Outros Ativos durante o Período de Investimento;
- (iii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou por qualquer motivo a Assembleia Geral convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- (iv) demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

**39.** Na hipótese de liquidação do Fundo, mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, levando-se e, consideração a opção que possa gerar maior resultado aos Cotistas: **(i)** venda dos Ativos Imobiliários, Ativos de Liquidez e Outros Ativos a terceiros interessados; **(ii)** venda dos demais ativos, bens e/ou direitos mediante operações privadas ou em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, desde que negociáveis em bolsa ou balcão organizado; ou **(iii)** entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo ao Cotistas, nos termos da Cláusula 40, deste Anexo A, abaixo.

**40.** Será permitida a liquidação do Fundo mediante a entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral, devendo tais valores serem avaliados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e Instrução CVM nº 516, exceto se de outra forma for determinado pela Assembleia Geral.

**40.1.** Realizada a venda dos ativos integrantes da carteira do Fundo, o produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas e o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

**41.** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, na hipótese de a Assembleia Geral referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

**41.1.** Nos termos desta Cláusula, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**41.2.** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do art. 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto na presente Cláusula, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**41.3.** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nas Cláusulas acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**41.4.** A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

**41.5.** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

**41.6.** O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida na Cláusula 41.2, deste Anexo A, acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas.

Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do art. 334 do Código Civil Brasileiro.

**41.7.** Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

#### **CAPÍTULO VIII. FATORES DE RISCO**

**42.** Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

**43.** A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K, disposto no Anexo M, da Resolução CVM 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

**44.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

#### **CAPÍTULO IX. COMUNICAÇÃO ENTRE COTISTAS E PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**45.** As informações e documentos relativos às Cotas da classe única do Fundo poderão ser comunicados, enviados, divulgados ou disponibilizados aos Cotistas, ou por eles acessados, por meio de canais físicos ou eletrônicos, incluindo a rede mundial de computadores.

46. Qualquer manifestação de ciência ou concordância dos Cotistas poderá, a critério e conforme procedimento disponibilizado pelo Administrador, ser feita de forma eletrônica, por exemplo via correio eletrônico, incluindo, sem limitação, ciência e concordância com este Regulamento, adesão aos termos e condições do Regulamento e ciência de riscos, manifestações de voto em Assembleias Gerais e quaisquer outras que venham a ser necessárias, a critério do Administrador.

47. O Cotista poderá solicitar ao Administrador que as correspondências relativas à classe única do Fundo sejam remetidas de forma física, hipótese em que os custos de envio serão sempre arcados pela classe única do Fundo.

#### **CAPÍTULO X. REGIME DE INSOLVÊNCIA**

48. Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido das Cotas da classe única do Fundo está negativo e, sendo a responsabilidade dos Cotistas da classe única do Fundo limitada ao valor por eles subscrito, o Administrador e o Gestor adotarão os procedimentos previstos acerca de patrimônio líquido negativo previstos na regulamentação vigente.

#### **CAPÍTULO XI. DISPOSIÇÕES FINAIS**

49. O Gestor adota para as Cotas da classe única do Fundo sua política de voto em assembleias, disponível para consulta no site <https://www.interasset.com.br>, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

49.1. Nos termos da Diretriz ANBIMA para Exercício de Direito de Voto em Assembleias, o Gestor, em regra, declara que não se obriga a exercer o direito de voto em assembleias de ativos financeiros integrantes da carteira das Cotas da classe única do Fundo. Contudo, o Gestor acompanhará as pautas das assembleias gerais de ativos financeiros integrantes da carteira das Cotas da classe única do Fundo que contemplem direito de voto e caso considere, a seu exclusivo critério, relevante o tema a ser discutido e votado, o Gestor poderá comparecer e exercer o direito de voto em nome das Cotas da classe única do Fundo.

\* \* \*

**ANEXO II - REGULAMENTO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA**



**REGULAMENTO DO**  
**INTER DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
**CNPJ: 52.635.194/0001-03**

**CAPÍTULO I. FUNDO**

**1. O INTER DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos, a partir da Data da Primeira Integralização de cotas do Fundo (“Prazo de Duração”), podendo referido Prazo de Duração ser prorrogado por até 2 (dois) períodos sucessivos de 1 (um) ano cada, totalizando 8 (oito) anos no máximo, por meio de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, com classe única de Cotas, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175 e suas alterações posteriores e/ou outras leis e instruções normativas que venham a substituí-las, bem como demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**1.1.** O Prazo de Duração do Fundo será dividido em: **(i)** período de investimento de até 5 (cinco) anos, contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, durante o qual serão realizados investimentos pelo Fundo (“Período de Investimento”), de forma que os recursos integralizados nos anos subsequentes serão utilizados, prioritariamente, no desenvolvimento dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos investidos até a sua maturação para a venda; e **(ii)** período de desinvestimento, consubstanciado no último ano do Prazo de Duração (“Período de Desinvestimento”), podendo referido Período de Desinvestimento ser prorrogado por até 2 (dois) períodos sucessivos, de 1 (um) ano cada, por meio de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sendo vedado, no Período de Desinvestimento, a aprovação de novos investimentos em Ativos Imobiliários, sendo admitido, portanto, a realização de investimentos para honrar obrigações previamente assumidas pelo Fundo, inclusive referentes ao desenvolvimento e/ou manutenção dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo.

**2.** Para o efeito do disposto no presente Regulamento, seus anexos e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

*“Acordo Operacional”* significa o *“Acordo Operacional para Constituição e Prestação de Serviços Essenciais a Fundo de Investimento Imobiliário”*, celebrado entre o

Administrador e o Gestor, por meio do qual os Prestadores de Serviços Essenciais estabeleceram as regras e procedimentos a serem observados no cumprimento de suas respectivas atribuições no Fundo.

<b>“Administrador”</b>	tem o significado atribuído na Cláusula 3 deste Regulamento.
<b>“ANBIMA”</b>	a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>“Assembleia Geral”</b>	a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no CAPÍTULO V deste Regulamento.
<b>“Ativos de Liquidez”</b>	significa: (i) Títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, emitidos pelo Tesouro Nacional, pelo BACEN ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM 175, e com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos Ativos de Liquidez caracterizados neste Regulamento; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; (iv) moeda nacional; (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (vi) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175 e suas alterações posteriores.
<b>“Ativos Imobiliários”</b>	As Participações Societárias de titularidade do Fundo, as Cotas de FII, bem como os Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo.

<b>“Auditor Independente”</b>	Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo, que venha a ser contratado pelo Administrador para prestação de tais serviços.
<b>“B3”</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>“B3 – Segmento CETIP UTVM”</b>	Segmento CETIP UTVM da B3.
<b>“BACEN”</b>	Banco Central do Brasil.
<b>“Benchmark”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 21 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Boletim de Subscrição”</b>	é o Boletim de Subscrição de Cotas anexo ao Compromisso de Investimento firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão.
<b>“Capital Autorizado”</b>	significa o capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação pelos Cotistas, nos termos da Cláusula 33, do Anexo A, deste Regulamento.
<b>“Capital Comprometido”</b>	significa o montante total subscrito que os Cotistas se comprometeram a integralizar quando da assinatura do Boletim de Subscrição e do Compromisso de Investimento.
<b>“CEPAC”</b>	certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022.
<b>“Chamadas de Capital”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 26.1 do Anexo A deste Regulamento.



<b>“Código ANBIMA”</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, ou o código que venha a substituí-lo.
<b>“Código Civil Brasileiro”</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores.
<b>“Compromisso de Investimento”</b>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Compromisso de Investimento Relativo às Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”</i> , a ser firmado entre cada Cotista e o Fundo, por meio do qual o Cotista subscreverá as Cotas do Fundo;
<b>“Consultor Imobiliário”</b>	tem o significado atribuído na Cláusula 5 deste Regulamento.
<b>“Contrato de Consultoria”</b>	significa o <i>“Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviço de Consultoria Imobiliária de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças”</i> , celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Consultor Imobiliário, com interveniência do Gestor, por meio do qual, entre outras avenças, o Fundo contratou o Consultor Imobiliário.
<b>“Cotas”</b>	significam as cotas da classe única do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural.
<b>“Cotas de FII”</b>	cotas de outros FII que tenham por objeto preponderante o investimento em Empreendimentos Imobiliários que atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários e/ou em Participações Societárias que atendam aos Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas.

<b>“Cotista Inadimplente”</b>	significa qualquer Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento, no respectivo Compromisso de Investimento ou do respectivo Boletim de Subscrição de Cotas, observado o disposto neste Regulamento.
<b>“Cotistas”</b>	os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente, que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo.
<b>“CRI”</b>	Certificados de recebíveis imobiliários, emitidos na forma de títulos de créditos nominativos escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 9.514/1997 e na Lei nº 14.430/2022.
<b>“Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Custodiante”</b>	o Administrador.
<b>“CVM”</b>	Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
<b>“Data da Primeira Integralização”</b>	significa a data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo.
<b>“DDA”</b>	significa o DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado pela B3;

<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	Qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>“Distribuição de Rendimentos”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3636 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Empreendimentos Imobiliários” ou “Imóveis”</b>	Os empreendimentos imobiliários de natureza preferencialmente residencial, prontos ou em construção, objeto de investimento pelas Sociedades Investidas ou diretamente pelo Fundo, ou, ainda, qualquer imóvel, terreno ou direito real sobre bens imóveis para fins preferencialmente residenciais a serem adquiridos pelo Fundo para desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, ou, ainda, unidades preferencialmente residenciais de incorporações imobiliárias, observados, em todos os casos, os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários. Os empreendimentos imobiliários de natureza preferencialmente residencial de que trata esta definição poderão contemplar atividades comerciais, de escritórios, lojas e hoteleiras.
<b>“Escriturador”</b>	o Administrador.
<b>“FIDC”</b>	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, conforme previsto na Resolução CVM 175.
<b>“FII”</b>	Fundo de Investimento Imobiliário, conforme previsto na Resolução CVM 175.
<b>“FIP”</b>	Fundo de Investimento em Participações, conforme previsto Resolução CVM 175.
<b>“Fundo”</b>	o INTER DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.

<b>“Instituições Financeiras Autorizadas”</b>	São as instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.
<b>“IPCA”</b>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>“Justa Causa”</b>	Considerar-se-á “Justa Causa”, a destituição do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário motivada pela prática ou constatação de comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das suas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis, conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos.
<b>“Laudo de Avaliação”</b>	Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Suplemento H, disposto no Anexo J da Resolução CVM 175.
<b>“LCI”</b>	Letras de Crédito Imobiliário, conforme prevista na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>“Lei nº 8.245/91”</b>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
<b>“Lei nº 8.668/93”</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.

<b>“Lei nº 14.430/22”</b>	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e emissão de certificados de recebíveis.
<b>“LH”</b>	Letras Hipotecárias, conforme prevista na Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada.
<b>“LIG”</b>	Letras Imobiliárias Garantidas, conforme prevista na Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme alterada.
<b>“Módulo CETIP21”</b>	Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
<b>“Oferta”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 25 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Outros Ativos”</b>	significa os seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (iii) cotas de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) cotas de outros FIIs; (v) CEPACs; (vi) CRIs que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (vii) cotas de FIDCs que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) LHs; (ix) LCIs; (x) LIGs; e (xi) quaisquer outros títulos, valores mobiliários, ativos, bens e/ou formatações de investimento que venham a ser permitidos aos FII pela regulamentação aplicável.

<b>“Participações Societárias”</b>	as quotas e as ações das Sociedades Investidas.
<b>“Patrimônio Líquido”</b>	significa a soma dos recursos disponíveis na carteira do Fundo, correspondente aos ativos mais a disponibilidade de valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>“Período de Desinvestimento”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1.1 deste Regulamento.
<b>“Período de Distribuição”</b>	o período de distribuição de Cotas do Fundo, previsto na regulamentação aplicável e/ou nos documentos da respectiva oferta de Cotas.
<b>“Período de Investimento”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1.1 deste Regulamento.
<b>“Política de Investimento”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 23 deste Regulamento.
<b>“Prazo de Duração”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1 deste Regulamento.
<b>“Prestadores de Serviços Essenciais”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4 deste Regulamento.
<b>“Regulamento”:</b>	o presente regulamento do Fundo.
<b>“Remuneração de Descontinuidade”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 21.5 do Anexo A deste Regulamento.

<b>“Representante dos Cotistas”</b>	um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
<b>“Reserva de Contingência”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 36.5 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Resolução CVM 160”</b>	a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 175”</b>	a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
<b>“Sociedades Investidas”</b>	a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado ou sociedades limitadas, que observem os Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas, cujas ações ou quotas, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente, que terão como objeto social: (i) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou (ii) o investimento em Empreendimentos Imobiliários.
<b>“Taxa de Administração”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 18 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Taxa de Administração Global”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 20 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Taxa de Consultoria”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 20 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Taxa de Gestão”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 19 do Anexo A deste Regulamento.
<b>“Taxa de Performance”</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 21 do Anexo A deste Regulamento.

## CAPÍTULO I. PRESTADORES DE SERVIÇOS

3. O Fundo será administrado pelo **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar (parte), Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório nº 13.432, expedido em 9 de dezembro de 2013 ("Administrador").

4. A gestão da carteira do Fundo será exercida pela **INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar (parte), Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no CNPJ sob o nº 05.585.083/0001-41, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório nº 7.560, expedido em 2 de janeiro de 2004, ("Gestor" e, em conjunto com o Administrador, "Prestadores de Serviços Essenciais").

5. O Administrador contratou a **JALGP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 183, sala 2C, Itaim Bibi, CEP 04.538-080, inscrita no CNPJ sob o nº 26.721.015/0001-32 ("Consultor Imobiliário"), para prestar as atividades de consultoria imobiliária especializada, nos termos do Contrato de Consultoria, mediante a identificação, análise, seleção, acompanhamento e avaliação de Ativos Imobiliários que venham a integrar a carteira do Fundo.

5.1. O Administrador, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, bem como os termos previstos no Acordo Operacional e no Contrato de Consultoria, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação, incluindo se entre suas obrigações, mas não se limitando, aos atos previstos na regulamentação vigente, e o Gestor possui todos os poderes necessários para a execução de todos os atos que são atribuídos ao Gestor nos termos deste Regulamento e da regulamentação em vigor.

5.2. Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimento, bem



como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, deliberar sobre a emissão de novas cotas, observado o quanto disposto no item (iii) da Cláusula 25 abaixo, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175 e/ou por outras instruções normativas que venham a substituí-las, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

6. Adicionalmente ao disposto na Cláusula 5.2 acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento:

- (i) providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo 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) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- (ii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) os registros de Cotistas;
  - (b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - (c) o livro ou lista de presença de cotistas;
  - (d) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo;
  - (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
  - (f) os pareceres do Auditor Independente; e

- (g) os relatórios do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos art. 26 e 27, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e que, eventualmente, venham a ser contratados.
- (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vi) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais;
- (vii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;
- (viii) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- (ix) fiscalizar o andamento dos Empreendimentos Imobiliários;
- (x) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- (xi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e
- (xii) pagar multa cominatória, às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento de prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (xiii) manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;
- (xiv) operacionalizar as chamadas de capital, conforme realizadas pelo Gestor, comunicando aos Cotistas sobre tal oportunidade e/ou necessidade, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das Cotas subscritas por tais Cotistas em conformidade com o Compromisso e o respectivo Boletim de Subscrição ("Chamadas de Capital"); e
- (xv) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada.

**7.** O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário devem exercer suas respectivas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**7.1.** São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário as seguintes hipóteses:

- (i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- (ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- (iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e (iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas.

**7.2.** O Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e demais prestadores de serviços do Fundo, bem como as empresas a estes ligadas, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**8.** É vedado ao Administrador e ao Gestor, em suas respectivas esferas de atuação e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimo, exceto se permitido pela regulamentação aplicável, observado o quanto disposto na Cláusula 29 do Anexo A;
- (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 das Cotas para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e (vi)

praticar qualquer ato de liberalidade.

9. É vedado ao Gestor, exclusivamente, no desenvolvimento de suas atividades e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo, exceto se permitido pela regulamentação aplicável;
- (iii) aplicar no exterior os recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor de um empreendimento imobiliário;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, exceto se permitido pela regulamentação aplicável;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável;
- (vii) 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
- (viii) 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, e observado, ainda, a Cláusula 12 do Anexo A deste Regulamento.

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

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

**10.** O Administrador será o responsável pela administração do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, competindo-lhe adquirir e alienar, em nome do Fundo, os Empreendimentos Imobiliários e Participações Societárias que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, no Acordo Operacional e no Contrato de Consultoria.

**10.1.** Caberá, ainda, ao Gestor, observados os termos e condições previstos no Acordo Operacional, realizar a gestão profissional das Cotas de FII e dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir ou alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Outros Ativos, as Cotas de FII e os Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor e observadas as disposições do Acordo Operacional e do Contrato de Consultoria.

**11.** Caberá ao Gestor a realização das atividades descritas a seguir, sempre em conformidade com a Política de Investimento do Fundo e com os termos e condições previstos no Acordo Operacional e no Contrato de Consultoria, observadas as disposições contidas na regulamentação em vigor:

- (i) Originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Outros Ativos para o Fundo;
- (ii) Realizar a aquisição ou alienação de Outros Ativos e Cotas de FII, conforme alinhado com o Consultor Imobiliário;
- (iii) Identificar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador, em conjunto com o Gestor, a aquisição e a alienação dos Empreendimentos Imobiliários e das Participações Societárias que serão objeto de investimento pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- (iv) Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Outros Ativos e Cotas de FII, em nome do Fundo;

- (v) Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos de Liquidez, em Outros Ativos e em Cotas de FII;
- (vi) Recomendar ao Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, a realização do reinvestimento de recursos desinvestidos, caso entenda ser necessário;
- (vii) Aprovar a realização de nova emissão de cotas do Fundo, até o limite do Capital Autorizado;
- (viii) Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos de Liquidez, Outros Ativos e Cotas de FII detidos pelo Fundo;
- (ix) Após os desinvestimentos, recomendar ao Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, sobre a distribuição de rendimentos e/ou amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (x) Elaboração de propostas de investimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos de Liquidez, a Outros Ativos e a Ativos Imobiliários para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
- (xi) Monitorar, em conjunto com o Consultor Imobiliário, os investimentos realizados pelo Fundo;
- (xii) Fornecer as informações necessárias à elaboração do relatório trimestral pelo Consultor Imobiliário;
- (xiii) Submeter ao Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, recomendações para a implementação de: (a) benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários, assim como (b) eventuais reformas, em especial visando a adaptação dos Ativos Imobiliários para outros usos, caso aplicável;
- (xiv) Convocar Assembleia Geral de Cotistas para que estes deliberem pela prorrogação do Prazo de Duração do Fundo;
- (xv) realizar as Chamadas de Capital para a realização de investimentos em Ativos Imobiliário e/ou para pagamento de encargos e exigibilidades do Fundo;
- (xvi) Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos de Liquidez, Cotas de FII e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

**12.** Cabe ao Consultor Imobiliário realizar as seguintes atividades de auxílio e suporte na análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos Ativos Imobiliários que serão objeto de investimento pelo Fundo, em conformidade com a Política de Investimento, nos termos do Contrato de Consultoria e com as demais disposições contidas na regulamentação em vigor, quais sejam:

- (i) Identificar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Gestor e ao Administrador a aquisição e a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- (ii) Assessorar o Fundo em questões relativas às atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, como os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços: (a) de construção dos Empreendimentos Imobiliários direta ou indiretamente investidos pelo Fundo; (b) gerenciamento das obras dos Empreendimentos Imobiliários direta ou indiretamente investidos pelo Fundo; (c) de administração das locações ou arrendamentos dos imóveis, caso aplicável; (d) advogados para a instituição do condomínio e outros assuntos inerentes à gestão imobiliária; e (e) exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita a, direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos Ativos Imobiliários, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (iii) Monitorar o desempenho do Fundo, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (iv) Sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de administração e gestão dos investimentos do Fundo;
- (v) Diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, eventual administradora dos Ativos Imobiliários), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Ativos Imobiliários;
- (vi) Recomendar ao Administrador, em conjunto com o Gestor, a realização do reinvestimento de recursos desinvestidos;
- (vii) Diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Ativos Imobiliários com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários;

- (viii) Monitorar, em conjunto com o Gestor, os investimentos realizados pelo Fundo;
- (ix) Submeter ao Administrador recomendações de desinvestimento dos Empreendimentos Imobiliários e/ou das Participações Societárias com a subsequente distribuição de rendimentos e/ou amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (x) Submeter ao Gestor recomendações de desinvestimento nas Cotas de FII e/ou nos Outros Ativos com a subsequente recomendação ao Administrador para realização da distribuição de rendimentos e/ou amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xi) Submeter ao Administrador, recomendações de cessão dos recebíveis originados a partir do investimento direto nos Ativos Imobiliários com a subsequente distribuição de rendimentos e/ou amortização extraordinária das Cotas, respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável;
- (xii) Elaborar relatórios trimestrais de investimento realizados pelo Fundo nos Ativos Imobiliários, nos Ativos de Liquidez e Outros Ativos, tomando por base as informações obtidas junto ao Administrador e ao Gestor;
- (xiii) Representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Ativos Imobiliários (com exceção das Cotas de FII) integrante do patrimônio do Fundo, caso o Administrador venha a outorgar procuração específica para esse fim;
- (xiv) Submeter ao Administrador, em conjunto com o Gestor, recomendações para a implementação de: (a) benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários, assim como (b) eventuais reformas, em especial visando a adaptação dos Ativos Imobiliários para outros usos, caso aplicável;
- (xv) Apresentar ao Administrador toda proposta de aquisição dos Ativos Imobiliários que receba, para que este possa divulgar fato relevante, contendo, no mínimo, os termos comerciais ofertados para ciência dos Cotistas;
- (xvi) Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- (xvii) Solicitar ao Gestor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para que estes deliberem pela prorrogação do Prazo de Duração do Fundo;
- (xviii) Recomendar ao Gestor para que realize as Chamadas de Capital para a realização de investimentos



em Ativos Imobiliário e/ou para pagamento de encargos e exigibilidades do Fundo; e

- (xix) Solicitar ao Administrador e/ou ao Gestor a convocação de Assembleia Geral para que os Cotistas deliberem acerca de qualquer assunto que o Consultor Imobiliário entenda relevante.

## **CAPÍTULO II. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**13.** Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão renunciar ao exercício de suas respectivas atividades mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

**14.** A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar os Prestadores de Serviços Essenciais, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira e de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme aplicável.

**15.** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento do Administrador e/ou do Gestor, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, para eleger os respectivos substitutos ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral para tal fim.

**15.1.** No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**15.1.1.** Caso (i) a Assembleia Geral não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador e/ou Gestor na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador e/ou gestor não sejam efetivamente empossados no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral que os eleger, o Administrador e/ou o Gestor deverão permanecer nos respectivos cargos, conforme aplicável, pelo prazo adicional de 90 (noventa) dias, até que o novo Administrador e/ou Gestor sejam empossados no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador deverá providenciar a liquidação do Fundo, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo, e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

**15.2.** No caso de descredenciamento do Administrador e/ou do Gestor pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador e/ou gestor para o Fundo.

**16.** Em caso de decretação de intervenção, administração especial temporária, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência de qualquer um dos Prestadores de Serviços Essenciais, o liquidante, o administrador temporário ou o interventor que assumir as atividades exercidas por tal Prestador de Serviços Essenciais, conforme o caso, fica obrigado a dar cumprimento ao disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

**16.1.** É facultado ao liquidante, o administrador temporário ou o interventor que assumir as atividades exercidas por tal Prestador de Serviços Essenciais, conforme o caso, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre **(i)** a transferência da administração ou gestão do Fundo para outra instituição; ou **(ii)** a liquidação do Fundo.

**16.2.** A partir de pedido fundamentado do liquidante, administrador temporário ou interventor que assumir as atividades exercidas por tal Prestador de Serviços Essenciais, conforme o caso, competente à CVM a possibilidade de nomear um administrador ou gestor temporário para o Fundo.

**17.** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

### **CAPÍTULO III. CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS**

**18.** As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços, independente de deliberação em Assembleia Geral neste sentido e sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do Fundo.

**19.** Adicionalmente, para o exercício de suas atribuições, o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo:

- (i) distribuição primária das Cotas;
- (ii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos Ativos Imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Sociedades Investidas; e (iii) formador de mercado para as cotas do Fundo, desde que prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

**20.** O exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo poderá ser exercido pelo Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou partes a eles relacionadas desde que previamente aprovado em Assembleia Geral.

**21.** Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo poderão ser prestados pelo Administrador ou pelo Gestor, caso este seja credenciado para tal atividade, ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador para esse fim.

**22.** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

#### **CAPÍTULO IV. OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**23.** O objetivo e a política de investimento com relação às Cotas da classe única do Fundo ("Política de Investimento") estão dispostos no Anexo A deste Regulamento.

#### CAPÍTULO V. ASSEMBLEIA GERAL

**24.** A Assembleia Geral realizar-se-á, ordinariamente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, para deliberar sobre a matéria prevista no item (i) da Cláusula 25 abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**25.** Será de competência privativa da Assembleia Geral do Fundo a deliberação sobre as seguintes matérias:

- (i) a tomada anual das contas relativas ao Fundo e a deliberação sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) a substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais;
- (iii) a emissão e distribuição de novas Cotas, sem prejuízo da possibilidade de deliberação pelo Gestor, por meio do Capital Autorizado, nos termos do art. 48, §2º, inciso VII, da Resolução CVM 175;
- (iv) a fusão, incorporação, cisão, a transformação do Fundo;
- (v) a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista na Cláusula 26 abaixo;
- (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos da Cláusula 48, do Anexo A, abaixo;
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência das Cotas;
- (viii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação para sistema que não esteja previsto neste Regulamento;
- (ix) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (x) a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) a aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;
- (xii) o aumento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Performance;
- (xiii) a liquidação do Fundo durante o Período de Investimento;

(xiv) prorrogação do Prazo de Duração; e

(xv) desdobramento das cotas.

**26.** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou de exigência expressa da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo venham a ser admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou demais prestadores de serviços do Fundo; e **(iii)** envolver redução da Taxa de Administração Global, o que deverá ser objeto de ampla divulgação aos Cotistas no site do Administrador e nos sites da CVM/Fundos.Net, em até 30 (trinta) dias contados da data de implementação de tais alterações, de acordo com a legislação aplicável, salvo na hipótese do item (iii), que deverá ser imediatamente comunicado aos Cotistas.

**27.** A Assembleia Geral, quando convocada, poderá ser feita mediante consulta formal, de modo presencial ou eletrônico ou, ainda, de modo parcialmente eletrônico, caso os Cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico. Em qualquer hipótese, a Assembleia Geral será convocada pelo Administrador mediante a divulgação de carta consulta ou edital de convocação, conforme o caso, nos sites do Administrador, do Gestor e da CVM/Fundos.Net, de acordo com a legislação aplicável.

**27.1.** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral, quando realizada de forma presencial, realizar-se-á na sede do Administrador. Caso haja necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o local da reunião.

**27.2.** No caso de utilização de modo eletrônico, parcial ou não, para realização da Assembleia Geral, o Administrador deverá informar no edital de convocação os meios adotados para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações e dos votos, os quais deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou meios eficazes para assegurar a identificação do Cotista, bem como as informações necessárias e suficientes para acesso

e utilização do sistema no qual a Assembleia Geral ocorrerá, e se esta será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

**27.2.1.** Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da Assembleia Geral, observado o quanto disposto neste Regulamento.

**27.2.2.** O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**28.** A convocação da Assembleia Geral deve ser feita **(i)** com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data realização da Assembleia ou da data da apuração dos votos, conforme o caso, no caso da Assembleia Geral ordinária; e **(ii)** com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, no caso da Assembleia Geral extraordinária.

**28.1.** Não se realizando a Assembleia Geral, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

**28.2.** Para efeito do disposto na Cláusula 28.1 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto na Cláusula 29 abaixo.

**28.3.** Independentemente das formalidades previstas nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral na qual todos os Cotistas comparecerem, quando realizada presencialmente e/ou eletronicamente, bem como recebidos votos de todos os Cotistas, quando realizada mediante consulta formal.

**28.4.** O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral, **(i)** em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; **(ii)** no

Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

**28.5.** Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata a Cláusula 28.4 acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no item (iii) da Cláusula 38 do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no item (iv) da Cláusula 38, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas em até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral.

**29.** A Assembleia Geral também pode se reunir por convocação dos Prestadores de Serviços Essenciais ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos da Cláusula 28 acima.

**29.1.** A convocação por iniciativa do Gestor ou dos Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

**29.2.** Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**29.3.** O pedido de que trata a Cláusula 29.2 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no art. 14, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

**29.4.** O percentual de que trata a Cláusula 29.2 acima deverá ser calculado com base nas

participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**29.5.** Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista na Cláusula 29.2 acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos na Cláusula 28.4, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto na Cláusula 29.3 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**30.** A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral.

**30.1.** As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

**30.2.** As deliberações relativas às matérias previstas nos itens (ii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) da Cláusula 25 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral, de Cotistas presentes e que representem:

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

**30.3.** Os percentuais de que trata a Cláusula 30.2 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleia Geral que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**30.4.** Nas matérias dispostas na Cláusula 30.2 acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.



**30.5.** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

**31.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- (i) os Prestadores de Serviços Essenciais e o Consultor Imobiliário;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários dos Prestadores de Serviços Essenciais e do Consultor Imobiliário;
- (iii) partes relacionadas aos Prestadores de Serviços Essenciais e ao Consultor Imobiliário;
- (iv) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e
- (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.

**31.1.** Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

- (i) caso os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (i) a (v) da Cláusula 31 acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; e
- (iii) no caso do item (v) da Cláusula 31 acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

**32.** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

## CAPÍTULO VI. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**33.** A Assembleia Geral poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**33.1.** o(s) Representante(s) dos Cotistas deve ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na Assembleia Geral ordinária subsequente à data de sua eleição, sendo permitida a reeleição.

**33.2.** A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

**33.3.** A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item (x) da Cláusula 25 acima.

**33.4.** A função do(s) Representante(s) dos Cotistas é indelegável.

**34.** Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou no 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 exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento

imobiliário;

- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
  - (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.
- 35.** Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:
- (i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
  - (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do art. 29, inciso VI, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175), e a transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
  - (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
  - (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
  - (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
  - (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
    - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
    - (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
    - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
    - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K, disposto no Anexo M da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
  - (vii) exercer as atribuições descritas nesta Cláusula 35 durante a liquidação do Fundo.

- 35.1.** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) 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 item (vi) da Cláusula 35 acima.
- 35.2.** O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 35.3.** Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos 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 item (vi) da Cláusula 35 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do art. 61, parte geral, e do art. 38 do Anexo Normativo III, ambos da Resolução CVM 175.
- 35.4.** O(s) Representante(s) dos Cotistas deve(m) comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.
- 35.5.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 35.6.** O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador em relação a exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade.
- 35.7.** O(s) Representante(s) dos Cotistas deve(m) exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.
- 36.** Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata a Cláusula 35.5 deverão incluir:
- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na Cláusula 34 acima; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K, disposto no Anexo M da Resolução CVM 175.

## CAPÍTULO VII. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E RESULTADOS

**37.** No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento e do Prospecto, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e do Prospecto, e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Compromisso de Investimento.

**37.1.** Dentre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

**37.2.** O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

**38.** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I disposto no Anexo M da Resolução CVM 175;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J disposto no Anexo M da Resolução CVM 175;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K disposto no Anexo M da Resolução CVM 175;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

**38.1.** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada, e as informações periódicas e eventuais do Fundo.

**39.** O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K disposto no Anexo M da Resolução CVM 175, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

**40.** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do §3º do art. 40 do Anexo Normativo III, da resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H, disposto no Anexo M da Resolução CVM 175, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária;
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item (iv) da Cláusula 38 acima.

**40.1.** A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

**40.2.** Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses previstas no §3º do art. 64 da resolução CVM 175, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato relacionado às seguintes hipóteses:

- (i) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (ii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade das Cotas;
- (iii) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (iv) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; e
- (v) a venda ou locação dos Ativos Imobiliários, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo.

**41.** A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**41.1.** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida nesta Cláusula, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

#### **CAPÍTULO VIII. ENCARGOS DO FUNDO**

**42.** Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, as quais serão debitadas diretamente da classe única do **FUNDO**:

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

- (ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação aplicável;
- (iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas; (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira do Fundo;
- (vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores de Serviços Essenciais e/ou do Consultor Imobiliário no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira do Fundo;
- (x) despesas com a realização de Assembleias Gerais;
- (xi) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou de outras classes de cotas que porventura venham a ser constituídas;
- (xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira do Fundo;
- (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos do Fundo;
- (xiv) despesas inerentes à: (a) distribuição primária de cotas; e (b) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (xv) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance;
- (xvi) taxa máxima de distribuição;
- (xvii) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado, se houver;
- (xviii) contratação da agência de classificação de risco de crédito;



- (xix) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários;
- (xx) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xxi) taxa máxima de custódia de Ativos de Liquidez e/ou Outros Ativos;
- (xxii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xxiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e
- (xxiv) honorários e despesas relacionadas ao(s) Representante(s) dos Cotistas.

**43.** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo, correm por conta do Prestador de Serviços Essenciais que a tiver contratado, conforme o caso.

**43.1.** O Administrador e o Gestor podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Consultoria, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Consultoria, conforme o caso.

#### **CAPÍTULO IX. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**44.** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**45.** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas aos Prestadores de Serviços Essenciais.

**46.** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

**46.1.** Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

## **CAPÍTULO X. TRIBUTAÇÃO**

**47.** Este Capítulo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data de publicação deste Regulamento e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados no Fundo.

**48. Tributação aplicável ao Fundo:**

**48.1.** Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso os requisitos não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

**48.2.** Como exceção à regra geral de não tributação descrita na Cláusula 48.1 acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas. Adicionalmente, não obstante a regra geral de isenção de tributação na receita operacional do Fundo, os investimentos que venham a ser realizados nas Participações Societárias serão tributados diretamente nas sociedades, de acordo com o regime de tributação aplicável à referida sociedade investida pelo Fundo.

**48.3.** As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

**48.4.** Os ganhos de capital e rendimentos auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

**49. Tributação aplicável aos Cotistas:**

**49.1.** A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base **(i)** a residência dos Cotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; e **(ii)** alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

**49.2.** Em relação aos Cotistas residentes no Brasil, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

**49.3.** Em relação aos Cotistas residentes no exterior, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em jurisdição que não tributa a renda ou que tributa a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), sendo considerada uma jurisdição de baixa ou nula tributação.

**49.4.** No caso de Cotistas não residentes em jurisdições de baixa ou nula tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do imposto de renda.

**49.5.** No caso de Cotistas residentes em jurisdições de baixa ou nula tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

**49.6.** IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, 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), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

**49.7.** IOF/Títulos: é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

**49.8.** Com relação aos Cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, não haverá incidência 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, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo

Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**49.9.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos tópicos (i) (ii) e (iii) da Cláusula 49.8 acima. Em relação ao tópico (iv), o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de balcão organizado administrado pela B3.

## CAPÍTULO II. DISPOSIÇÕES FINAIS

**50.** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**51.** O presente Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM 175e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

**52.** Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

Belo Horizonte, 13 de junho de 2024.

**INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administrador

**INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Gestor

\* \* \*

## ANEXO A

As Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do **INTER DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** terão as seguintes características, conforme detalhadas nos capítulos abaixo:

### **CAPÍTULO I. OBJETIVO, REGIME, PRAZO DE DURAÇÃO, PÚBLICO-ALVO E RESPONSABILIDADE**

- 1.** O Fundo tem por objeto proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio do investimento, direto ou indireto, em um portfólio diversificado de Empreendimentos Imobiliários, visando o desenvolvimento, construção ou reforma, para a subsequente alienação. O investimento em Empreendimentos Imobiliários poderá se dar de forma direta ou indireta, por meio da aquisição das Participações Societárias, das Cotas de FII ou, ainda, dos Outros Ativos, desde que, em qualquer caso, atendam à Política de Investimentos do Fundo. O Fundo poderá também alugar, arrendar, ceder o uso ou de qualquer outra forma celebrar instrumentos que tenham por objetivo a obtenção de renda direta ou indireta dos Empreendimentos Imobiliários, com o objetivo primordial de valorização de tais Empreendimentos Imobiliários para majoração do retorno quando das futuras alienações.
  - 1.1.** O Fundo poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que compõem seu patrimônio.
  - 1.2.** Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo estarão localizados prioritariamente em bairros com alta concentração de imóveis voltados ao público classificado como “alta renda” do Município de São Paulo/SP, podendo também investir em todo o território brasileiro.
  - 1.3.** O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário.

2. O prazo de duração das Cotas de classe única do Fundo será o igual ao Prazo de Duração do Fundo.
3. A classe única do Fundo é destinada a aplicações de investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente (“Cotistas”).
  - 3.1. A vedação ao exercício do direito de voto disposta na regulamentação vigente não será aplicável nas hipóteses de exceção de aplicação de vedação previstas na regulamentação vigente.
4. A responsabilidade de cada Cotista está limitada ao valor subscrito e integralizado de suas respectivas Cotas da classe única do Fundo, de modo que os Cotistas **(i)** não poderão exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e os empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e **(ii)** não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos Imóveis e os empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das Cotas subscritas e integralizadas, nos termos do art. 13 da Lei nº 8.668/93 e do inciso I do art. 1.368-D do Código Civil Brasileiro.

## CAPÍTULO II. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5. O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos remanescentes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no CAPÍTULO VIII do Regulamento.

5.1. O Fundo terá um Período de Investimento de 5 (cinco) anos, contados a partir da primeira Data da Primeira Integralização das Cotas de classe única do Fundo, que poderá ser prorrogado até 02 (duas) vezes, por períodos adicionais de 1 (um) ano, pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

5.2. Ao término do Período de Investimento, o Fundo não poderá mais adquirir novos Ativos Imobiliários, exceto se mediante aprovação por Assembleia Geral de Cotistas. O desinvestimento dos Ativos Imobiliários será realizado prioritariamente durante o Período de Desinvestimento, conforme orientações do Gestor e do Consultor Imobiliários, observado o quanto disposto no item (ii) da Cláusula

6, deste Anexo A, abaixo (“Período de Desinvestimento”). O Período de Desinvestimento irá vigorar até **(i)** o término do Prazo de Duração do Fundo; ou **(ii)** até o desinvestimento total dos Ativos Imobiliários, o que ocorrer primeiro.

**5.3.** A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento, conforme disposto no item (v) da Cláusula 25 do Regulamento, sujeito ao quórum previsto na Cláusula 30.2 do Regulamento.

**5.4.** Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir CEPAC para fins de desenvolvimento e regularização de Empreendimentos Imobiliários que venham a integrar, direta ou indiretamente, a carteira do Fundo ou para fins de implementação das obras, de expansões e benfeitorias em tais Empreendimentos Imobiliários. Nesse mesmo sentido, o Fundo poderá adquirir outorga onerosa ou qualquer outro instrumento urbanístico existente que possa permitir a implementação de expansões e benfeitorias nos Empreendimentos Imobiliários direta ou indiretamente investidos.

**5.5.** A aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador.

**5.6.** O Administrador pode, seguindo instruções do Consultor Imobiliário, conforme o caso, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno (ou do direito real), à execução de obras sobre os Empreendimentos Imobiliários ou lançamento comercial do Empreendimento Imobiliário e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro.

**5.7.** O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez de propriedade, titularidade e/ou emissão, conforme aplicável, ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário ou ao Gestor, conforme o caso, e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral, na forma prevista no art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**5.8.** A carteira do Fundo deverá permanecer concentrada no investimento em Empreendimentos Imobiliários e Participações Societárias. Não obstante, se por algum motivo a carteira do Fundo vier a ser concentrada no investimento em valores mobiliários, o Fundo deverá respeitar os limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos previstos no art. 44 e art. 45, do Anexo

45



Normativo I, da Resolução CVM 175, conforme disciplinado no §4º, art. 40, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**5.9.** Os limites de aplicação por modalidade de ativos não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos V, VI e VII do art. 40, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**6.** O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável e considerando a orientação do Consultor Imobiliário:

(i) decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo;

(ii) adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, Ativos Imobiliários (exceto Cotas de FII) para o patrimônio do Fundo, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, e conforme as recomendações do Gestor e do Consultor Imobiliários, nos termos previstos no Acordo Operacional e no Contrato de Consultoria Imobiliária;

(iii) conforme as recomendações do Gestor e do Consultor Imobiliários, nos termos previstos no Acordo Operacional e no Contrato de Consultoria Imobiliária, utilizar os Ativos Imobiliários para geração de receita, em benefício do Fundo, através da alienação, locação ou arrendamento, observado que, nos termos da Cláusula 1 deste Anexo A, o objetivo principal do Fundo consistirá na obtenção de renda a partir do desenvolvimento e alienação dos Ativos Imobiliários que compõem seu patrimônio.

**6.1.** Os imóveis integrantes da carteira do Fundo deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, não estando impedida a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**7.** O Gestor poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento, ao Acordo Operacional, o Contrato de Consultoria e à legislação aplicável e considerando a orientação do Consultor Imobiliário, adquirir ou alienar, Cotas de FII e Outros Ativos para o patrimônio do Fundo, devendo tais

aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas.

**8.** O investimento do Fundo nas Sociedades Investidas está condicionado à observância cumulativa dos seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas”):

(i) caso destinadas a investimento direto pelo Fundo, serem sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII);

(ii) caso destinadas a investimento indireto pelo Fundo, por meio de Sociedades Investidas que atendam ao disposto no item (i) acima, ser sociedades por ações de capital fechado, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII);

(iii) serem controladas direta ou indiretamente pelo Fundo ou contar com a participação e representantes do Fundo na composição da diretoria das Sociedades Investidas; e

(iv) ter como objeto social o investimento (a) em outras Sociedades Investidas; e/ou (b) em Empreendimentos Imobiliários.

**8.1.** O Gestor e/ou o Consultor Imobiliário poderão indicar um ou mais membros para ocuparem posições na administração das Sociedades Investidas que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo, de modo que o Fundo poderá adquirir participação nas Sociedades Investidas em que membros do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou de qualquer empresa ligada ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário façam parte dos órgãos deliberativos de tais Sociedades Investidas.

**9.** Os Empreendimentos Imobiliários a serem objeto de investimento direto e/ou indireto pelo Fundo ou pelas Sociedades Investidas deverão observar os seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários”):

- (i) Concentração Regional: não há limite de concentração em relação à localização dos Empreendimentos Imobiliários; e
  - (ii) Exposição dos Empreendimentos Imobiliários: o investimento total em um único Empreendimento Imobiliário não deverá exceder o percentual de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio comprometido ou o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o que for maior, alocado em um único projeto.
- 10.** A observância, verificação e validação dos Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas e dos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários serão de responsabilidade do Administrador, sem prejuízo da obrigação de aprovação pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário do atendimento de tais critérios, nos termos previstos no Acordo Operacional e no Contrato de Consultoria.
- 11.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:
- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, ou de pessoas a eles ligadas;
  - (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, ou pessoas a ele ligadas;
  - (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
  - (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as cotas do Fundo.
  - (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 da Resolução CVM 175.

**11.1.** Consideram-se pessoas ligadas:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.

**11.2.** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário.

### **CAPÍTULO III. PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**12.** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- (i) Ativos Imobiliários;
- (ii) Outros Ativos; e
- (iii) Ativos de Liquidez.

**12.1.** É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

**12.2.** Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

**12.3.** Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de Laudo de Avaliação, observados os requisitos constantes do Suplemento H, disposto no Anexo M da Resolução CVM 175.

**13.** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez.

**13.1.** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender suas necessidades de liquidez.

**14.** Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

**14.1.** O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

**15.** A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

**15.1.** O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, poderá, observada a Distribuição de Rendimentos, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos, conforme orientação do Consultor Imobiliário e do Gestor, quando aplicável, nos termos previstos no Acordo Operacional e no Contrato de Consultoria.

**15.2.** A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

**15.3.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**15.4.** O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliários não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

**16.** Caso o Patrimônio Líquido do Fundo esteja negativo, e considerando a responsabilidade limitada dos Cotistas aos valores por eles subscritos e integralizados, o Administrador deverá tomar as providências previstas no art. 122 da Resolução CVM 175.

#### **CAPÍTULO IV. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**17.** A Taxa de Administração Global será composta pelo somatório das remunerações devidas ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário e aos demais prestadores de serviços do Fundo conforme descrito nos Parágrafos abaixo:

**18.** Pelos serviços de administração, custódia, tesouraria e escrituração das Cotas do Fundo, o Administrador fará jus a uma taxa de administração em valor equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre **(i)** durante o Período de Investimento, sobre o Capital Comprometido; e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo. Em ambos os períodos será observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da Primeira Integralização de Cotas ("Taxa de Administração").

**19.** O Gestor fará jus a uma taxa de gestão em valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre **(i)** durante o Período de Investimento, sobre o Capital Comprometido; e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo. Em ambos os períodos, será observado o valor mínimo mensal de R\$62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da Primeira Integralização de Cotas (“Taxa de Gestão”).

**20.** O Consultor Imobiliário fará jus a uma taxa de consultoria em valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada **(i)** durante o Período de Investimento, sobre o Capital Comprometido; e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo. Em ambos os períodos será observado o valor mínimo mensal de R\$62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da Primeira Integralização de Cota (“Taxa de Consultoria” e, em conjunto com a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, “Taxa de Administração Global”).

**21.** O Fundo pagará, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimentos e da amortização de Cotas do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração Global (“Taxa de Performance”) do que exceder 12,00% (doze por cento) ao ano (“Benchmark”), atualizado pela variação acumulada do IPCA sempre calculado *pro-rata temporis*. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente e apropriado a partir da data em que a soma das distribuições de resultados aos Cotistas, por meio da distribuição de rendimentos e/ou da amortização de Cotas, totalizarem montante superior ao volume subscrito e integralizado no âmbito das ofertas realizadas pelo Fundo até então, considerado pela média ponderada dos valores de integralização das Cotas de emissão do Fundo, atualizada pelo *Benchmark*, sendo que seu pagamento será realizado quando da ocorrência dos seguintes eventos **(i)** liquidação do Fundo; **(ii)** término do Prazo de Duração do Fundo. A Taxa de Performance será devida ainda que ocorra a entrega de ativos aos Cotistas; e/ou **(iii)** por conta de distribuições de rendimentos e/ou na eventual amortização das Cotas do Fundo.

**21.1.** A Taxa de Performance será paga da seguinte forma: **(i)** o percentual de 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) será atribuído ao Administrador; **(ii)** o percentual de 42,75% (quarenta e dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) será atribuído ao Gestor; e **(iii)** o

percentual de 42,75% (quarenta e dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) será atribuído ao Consultor Imobiliário. A Taxa de Performance será calculada com base na seguinte fórmula:

$$20\% \times \left( \sum_{i=1}^n D_i - I_c \right) \times (1 + Bn)^{\frac{(T - t_{i,j})}{252}}$$

**Sendo que,**

Di: distribuição

Ic: integralização de capital

Bn: benchmark = IPCA + 12%

T: total em dias desde a primeira chamada de capital

Ti: total em dias da integralização de capital/iésima distribuição desde a primeira chamada de capital

**21.2.** A Taxa de Performance somente será paga após o pagamento aos Cotistas do volume subscrito e integralizado atualizado pelo *Benchmark*, do montante correspondente a quaisquer distribuições aos Cotistas, por meio da amortização de Cotas ou da distribuição de rendimentos aos Cotistas (caso aplicável).

**21.3.** Em caso de amortização das Cotas do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

**21.4.** A cobrança da Taxa de Performance também ocorrerá nos seguintes eventos: **(i)** quando da liquidação antecipada do Fundo; ou **(ii)** quando da destituição do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário sem Justa Causa; ou **(iii)** quando da modificação deste Regulamento que reduza a Taxa de Performance ou modifique sua forma de cobrança.

**21.4.1.** Caso o Administrador, o Gestor ou o Consultor Imobiliário venha(m) a ser destituído sem Justa Causa, em vista dos investimentos até então realizados pelo Fundo enquanto tais prestadores atuaram conforme as suas respectivas atribuições, o prestador destituído (ao invés do novo prestador) será o beneficiário da parcela a ele atribuída, nos termos da Cláusula 21.1, deste Anexo A, acima, dos pagamentos a serem realizados pelo Fundo a título de Taxa de Performance.



**21.5.** Na hipótese de destituição do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário sem Justa Causa, o prestador destituído sem Justa Causa receberá uma remuneração de descontinuidade em montante equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da sua remuneração (ou seja, equivalente a média dos últimos 12 (doze) meses de pagamento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da Taxa de Consultoria, conforme o caso, ou período disponível (caso seja menor), multiplicada por 24 (vinte e quatro) vezes) (“Remuneração de Descontinuidade”).

**21.6.** A Remuneração de Descontinuidade será paga diretamente pelo novo prestador de serviços contratado em substituição, em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento será realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição, observado, ainda, o disposto na Cláusula 21.7, deste Anexo A, abaixo.

**21.7.** A Remuneração de Descontinuidade será abatida da parcela da Taxa de Administração Global que venha a ser atribuída ao novo prestador de serviço indicado em substituição ao Administrador, ao Gestor ou Consultor Imobiliário, conforme aplicável, uma vez que o Fundo está autorizado desde já a realizar tal pagamento por conta e ordem do novo prestador. Caso a parcela da Taxa de Administração Global que venha a ser atribuída ao novo prestador de serviços não seja suficiente para arcar com os pagamentos da Remuneração de Descontinuidade parcelada em 24 (vinte e quatro) meses, a Remuneração de Descontinuidade deverá ser integralmente paga ao prestador de serviços destituído sem Justa Causa, pela quantidade de meses que forem necessários até que tal prestador receba o montante integral da Remuneração de Descontinuidade — sendo certo, desse modo, que o pagamento da Remuneração de Descontinuidade ao Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário não implicará: **(i)** em redução da remuneração dos demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo prestador; tampouco **(ii)** em aumento dos encargos do Fundo, considerando o montante máximo da Taxa de Administração Global previsto no Regulamento.

#### **CAPÍTULO V. EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS**

- 22.** O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.
- 23.** As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

- 23.1.** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão de Cotas, nos termos abaixo.
- 24.** No âmbito da Primeira Emissão de Cotas, serão emitidas até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais), totalizando o montante de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Preço de Emissão"), sendo que adicionalmente será devida quando da subscrição e integralização das Cotas da Primeira Emissão, a taxa fixa de distribuição primária da Primeira Emissão, correspondente a R\$ 2,77 (dois reais e setenta e sete centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo que o valor nominal unitário por Cota da Primeira Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 102,77 (cento e dois reais e setenta e sete centavos) por Cota da Primeira Emissão ("Preço de Subscrição").
- 24.1.** Será admitida a distribuição parcial de Cotas da Primeira Emissão, respeitado o montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), equivalente a 200.000 (duzentas mil) Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. As Cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da Primeira Emissão serão canceladas. O valor total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 500.000 (quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão ("Cotas Adicionais" e "Lote Adicional", respectivamente), nas mesmas condições das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160. Assim, o montante total da Oferta, considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
- 25.** As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública destinada a investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução da CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, e distribuída por meio de oferta pública sujeita ao rito automático de registro, nos termos da Resolução da CVM 160 ("Oferta"), a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administrador no âmbito da 1ª distribuição de Cotas do Fundo, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.

**26.** Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o Compromisso de Investimento e o respectivo Boletim de Subscrição, bem como o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência **(i)** do teor deste Regulamento; **(ii)** do teor do Prospecto; **(iii)** dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com Suplemento K, disposto no Anexo M da Resolução CVM 175; e **(iv)** da Política de Investimento descrita neste Anexo A. No caso da Oferta, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor qualificado, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Compromisso de Investimento.

**26.1.** Ao celebrar o Compromisso de Investimento, os Cotistas se comprometerão, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por eles subscritas em atendimento às Chamadas de Capital (conforme abaixo definido) que venham a ser realizadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento e do respectivo Compromisso de Investimento.

**26.2.** No âmbito da Primeira Emissão o investimento mínimo por investidor será de 500 (quinhentas) Cotas, o que perfaz o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Investimento Mínimo"). Não haverá valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**26.3.** O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações do tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a este.

**27.** As Cotas Subscritas serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo preço de integralização, nos termos da Cláusula 24, deste Anexo A, acima, em atendimento às Chamadas de Capital (conforme abaixo definido) a serem realizadas pelo Administrador, observados os procedimentos descritos abaixo.

**27.1.** Na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento no Fundo ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Administrador, de acordo com as

instruções do Gestor e do Consultor Imobiliário, realizará chamadas de capital, ou seja, comunicará os Cotistas sobre tal oportunidade e/ou necessidade, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das Cotas subscritas por tais Cotistas em conformidade com o Compromisso e o respectivo Boletim de Subscrição (“Chamadas de Capital”). O Administrador comunicará aos Cotistas, por meio de e-mail, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas Subscritas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da integralização.

**27.2.** As Chamadas de Capital para a realização de investimentos em Ativos Imobiliário serão realizadas a qualquer momento durante o Período de Investimento e estarão limitadas ao valor do Capital Comprometido de cada Cotista, conforme o respectivo Compromisso de Investimento. As Chamadas de Capital para pagamento de encargos e exigibilidades do Fundo poderão ser realizadas a qualquer momento durante o Prazo de Duração, mas não estarão limitadas ao valor do Capital Comprometido de cada Cotista.

**27.3.** Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, 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, com exceção da Primeira Chamada de Capital, conforme definida na Cláusula 27.7. abaixo.

**27.4.** O Administrador poderá realizar Chamadas de Capital, a seu exclusivo critério, caso verifique a necessidade de aporte de recursos no Fundo exclusivamente para o pagamento de despesas e encargos do Fundo.

**27.5.** 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 Subscritas que deverão ser integralizadas; (d) valor total que deverá ser integralizado; (e) data prevista para liquidação da integralização; e (f) preço de integralização.

**27.6.** Após a captação do montante mínimo da Oferta, o Administrador poderá realizar Chamadas de Capital, mesmo antes do encerramento da Oferta, sendo certo que os recursos referentes às Cotas da

Primeira Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Boletim de Subscrição serão aplicados em Ativo de Liquidez.

**27.7.** A primeira Chamada de Capital poderá ser realizada pelo Administrador mediante comunicação aos investidores com, no mínimo, 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a integralização ("Primeira Chamada de Capital").

**28.** As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO. As Cotas serão integralizadas por meio da entrega de bens e direitos, desde que assim aceito pelo Administrador, pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, observado ainda o quanto disposto no item (ix) da Cláusula 25 do Regulamento e na legislação aplicável.

**28.1.** No ato da integralização das Cotas, os Cotistas receberão comprovante de pagamento referente às respectivas Cotas, que serão devidamente autenticados pelo Administrador, devendo conter o valor transferido ao Fundo e a quantidade de Cotas efetivamente integralizadas pelos respectivos Cotistas.

**28.2.** O Investidor compromete-se a cumprir com o disposto neste Regulamento, no Compromisso de Investimento e no respectivo Boletim de Subscrição, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações, nos termos da Cláusula 29, deste Anexo A, abaixo.

**29.** No caso de inadimplemento, 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 o 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.

**29.1.** 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 do Fundo.

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

**29.3.** Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pelo Fundo em com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pelo Administrador, em sua exclusiva discricionariedade.

**29.4.** 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 sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

**30.** O Fundo não possui taxa de saída e taxa de ingresso. Não obstante, a cada emissão, o Fundo poderá, mediante indicação do Administrador, cobrar uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão.

**31.** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**32.** O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

**33.** Após o encerramento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Gestor poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), incluindo o volume captado com a Primeira Emissão ("Capital Autorizado"), incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer **(i)** a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, **(ii)** a cobertura de eventuais contingências do Fundo, **(iii)** a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou **(iv)** para aquisição de novos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez para o Fundo.

- 33.1.** Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá emitir novas Cotas, em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas na Cláusula 33, deste Anexo A, incluindo, sem limitação, a não incidência do direito de preferência dos Cotistas para subscrever as novas Cotas, nos termos da Cláusula 33.2, deste Anexo A, abaixo, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM 160, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do item (iii) da Cláusula 25 deste Regulamento.
- 33.2.** Em caso de emissões de novas cotas decorrente do Capital Autorizado, caberá ao Gestor do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as metodologias: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) as perspectivas de rentabilidade do Fundo. Em caso de emissões de novas cotas decorrente de aprovação em Assembleia Geral, além dos critérios de fixação do valor de emissão das novas cotas anteriores, poderá ser utilizada outra metodologia definida na Assembleia Geral que vier a deliberar sobre referida emissão.
- 33.2.1.** Os Cotistas já integrantes do Fundo no momento de novas emissões de Cotas terão direito de preferência para a subscrição de tais novas Cotas, não podendo ceder tal direito de preferência a terceiros. O exercício do direito de preferência pelos Cotistas deverá ser comunicado ao Administrador em até 10 (dez) Dias Úteis contados do comunicado de início da nova emissão de novas Cotas. A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões. Adicionalmente, tanto para exercício do direito de preferência, bem como para a cessão do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.
- 33.3.** As informações relativas à Assembleia Geral que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral, na sede do Administrador. Adicionalmente, o



Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da referida Assembleia Geral.

- 33.4.** A Assembleia Geral que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto neste Capítulo.
  - 33.5.** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.
  - 33.6.** Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.
- 34.** De acordo com o disposto no art. 2º da Lei nº 8.668/93 e no art. 3º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

#### **CAPÍTULO VI. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

- 35.** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.
- 36.** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“Distribuição de Rendimentos”).
  - 36.1.** O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se referam, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor e do Consultor Imobiliário.

**36.2.** Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

**36.3.** Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 36, deste Anexo A, acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

**36.4.** Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos e Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**36.5.** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo 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 ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida na Cláusula 36, deste Anexo A, acima.

**36.6.** O valor da Reserva de Contingência será correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor total do Patrimônio Líquido do Fundo. Para a constituição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, com base na recomendação Consultor Imobiliário.

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

## CAPÍTULO VII. EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

**37.** O Fundo entrará em liquidação sem necessidade de Assembleia Geral, na hipótese de venda da totalidade dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, durante o Período de Desinvestimento, ou por deliberação da Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento.

**38.** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral, na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) caso seja deliberado em Assembleia Geral, respeitado o disposto no item (xiii) da Cláusula 25 do Regulamento;
- (ii) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários, Ativos de Liquidez e Outros Ativos durante o Período de Investimento;
- (iii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou por qualquer motivo a Assembleia Geral convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- (iv) demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

**39.** Na hipótese de liquidação do Fundo, mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, levando-se e, consideração a opção que possa gerar maior resultado aos Cotistas: **(i)** venda dos Ativos Imobiliários, Ativos de Liquidez e Outros Ativos a terceiros interessados; **(ii)** venda dos demais ativos, bens e/ou direitos mediante operações privadas ou em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, desde que negociáveis em bolsa ou balcão organizado; ou **(iii)** entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo ao Cotistas, nos termos da Cláusula 40, deste Anexo A, abaixo.

**40.** Será permitida a liquidação do Fundo mediante a entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral, devendo tais valores

serem avaliados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e Instrução CVM nº 516, exceto se de outra forma for determinado pela Assembleia Geral.

**40.1.** Realizada a venda dos ativos integrantes da carteira do Fundo, o produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas e o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

**41.** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, na hipótese de a Assembleia Geral referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

**41.1.** Nos termos desta Cláusula, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**41.2.** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do art. 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto na presente Cláusula, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**41.3.** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nas Cláusulas acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**41.4.** A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

**41.5.** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

**41.6.** O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida na Cláusula 41.2, deste Anexo A, acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do art. 334 do Código Civil Brasileiro.

**41.7.** Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

#### **CAPÍTULO VIII. FATORES DE RISCO**

**42.** Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

43. A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K, disposto no Anexo M, da Resolução CVM 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

44. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

#### **CAPÍTULO IX. COMUNICAÇÃO ENTRE COTISTAS E PRESTADORES DE SERVIÇOS**

45. As informações e documentos relativos às Cotas da classe única do Fundo poderão ser comunicados, enviados, divulgados ou disponibilizados aos Cotistas, ou por eles acessados, por meio de canais físicos ou eletrônicos, incluindo a rede mundial de computadores.

46. Qualquer manifestação de ciência ou concordância dos Cotistas poderá, a critério e conforme procedimento disponibilizado pelo Administrador, ser feita de forma eletrônica, por exemplo via correio eletrônico, incluindo, sem limitação, ciência e concordância com este Regulamento, adesão aos termos e condições do Regulamento e ciência de riscos, manifestações de voto em Assembleias Gerais e quaisquer outras que venham a ser necessárias, a critério do Administrador.

47. O Cotista poderá solicitar ao Administrador que as correspondências relativas à classe única do Fundo sejam remetidas de forma física, hipótese em que os custos de envio serão sempre arcados pela classe única do Fundo.

#### **CAPÍTULO X. REGIME DE INSOLVÊNCIA**

48. Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido das Cotas da classe única do Fundo está negativo e, sendo a responsabilidade dos Cotistas da classe única do Fundo limitada ao valor por eles subscrito, o Administrador e o Gestor adotarão os procedimentos previstos acerca de patrimônio líquido negativo previstos na regulamentação vigente.

## CAPÍTULO XI. DISPOSIÇÕES FINAIS

**49.** O Gestor adota para as Cotas da classe única do Fundo sua política de voto em assembleias, disponível para consulta no site <https://www.interasset.com.br>, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

**49.1.** Nos termos da Diretriz ANBIMA para Exercício de Direito de Voto em Assembleias, o Gestor, em regra, declara que não se obriga a exercer o direito de voto em assembleias de ativos financeiros integrantes da carteira das Cotas da classe única do Fundo. Contudo, o Gestor acompanhará as pautas das assembleias gerais de ativos financeiros integrantes da carteira das Cotas da classe única do Fundo que contemplem direito de voto e caso considere, a seu exclusivo critério, relevante o tema a ser discutido e votado, o Gestor poderá comparecer e exercer o direito de voto em nome das Cotas da classe única do Fundo.

\* \* \*

**INTER DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 52.635.194/0001-03

**Termo de Apuração de Votos**

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS  
REALIZADA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL**

**INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 9 de dezembro de 2013 (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **INTER DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob nº 52.635.194/0001-03 (“**Fundo**”), vem, por meio do presente termo, divulgar a apuração do resultado dos votos proferidos pelos titulares de cotas de emissão do Fundo (“**Cotas**” e “**Cotistas**”, respectivamente), no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada de forma não presencial, por meio de Consulta Formal convocada em **29 de maio de 2024**, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 175 (“**Resolução CVM 175**” e “**Consulta Formal**”, respectivamente).

Por meio da Consulta Formal, os Cotistas foram convocados a deliberar sobre as matérias conforme abaixo:

1. No Capítulo “**EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS**”, do Anexo A do Regulamento do Fundo (“Regulamento”), alterar o **item 33.2** a fim de prever a possibilidade de fixação do valor de emissão das novas cotas, decorrente da utilização do Capital Autorizado, pelo Gestor, que passará a vigorar com a seguinte redação:

*“33.2. Em caso de emissões de novas cotas decorrente do Capital*



*Autorizado, caberá ao Gestor do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as metodologias: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) as perspectivas de rentabilidade do Fundo. Em caso de emissões de novas cotas decorrente de aprovação em Assembleia Geral, além dos critérios de fixação do valor de emissão das novas cotas anteriores, poderá ser utilizada outra metodologia definida na Assembleia Geral que vier a deliberar sobre referida emissão.”*

2. No Capítulo **“TRIBUTAÇÃO”**, do Regulamento do Fundo, alterar os **itens 49.8 e 49.9** a fim de prever as regras atualizadas de isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

*“49.8. Com relação aos Cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, não haverá incidência 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, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e*

*lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.*

*49.9. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos tópicos (i) (ii) e (iii) da Cláusula 49.8 acima. Em relação ao tópico (iv), o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de balcão organizado administrado pela B3.”*

3. Condicionada a aprovação do item “1.” acima, nos termos do item 25, subitem (iii), do Regulamento, deliberar sobre a aprovação da distribuição primária da 2ª (segunda) emissão (“2ª Emissão”) de cotas da Classe Única do Fundo (“Cotas”) em até duas séries, cuja oferta será realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Res. 160”), e demais normativos aplicáveis, sendo que as cotas objeto da 2ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), bem como de seus principais termos e condições (“Emissão”), em oferta pública a qual se realizará por meio do rito de registro automático, observadas as seguintes condições e critérios de distribuição:
  - a) Quantidade Total de Cotas: A quantidade total de cotas da Oferta será de 185.000 (cento e oitenta e cinco mil) Cotas da 2ª Emissão, podendo ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentada em razão do exercício da opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido);

- b) Quantidade de Séries: A 2ª Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo certo que, a divisão em séries é feita **somente** para que sejam estabelecidas datas e condições diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas. Não há quantidades de Cotas da 2ª Emissão pré-definidas para alocação entre as Séries, sendo certo que a alocação das Cotas da 2ª Emissão em cada Série dependerá da demanda dos subscritores das Cotas da 2ª Emissão por cada Série, cujo atendimento será realizado a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Gestor e o Consultor Imobiliário;
- c) Público-alvo da Oferta: A Oferta será destinada a investidores qualificados, nos termos do art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Res. 30”), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto das Cotas da classe única do Fundo, descrito no Capítulo I do Anexo A do Regulamento (“Investidores”), sendo vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada. Não obstante, os cotistas do Fundo na Data Base, conforme abaixo definido, poderão participar da Oferta para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), independentemente de sua qualificação;
- d) Valor de Emissão por Cota e Preço de Aquisição: O valor de emissão por Cota da 2ª Emissão será de R\$ 100,00 (cem reais), fixado com base no valor patrimonial das Cotas (“Valor de Emissão por Cota”), nos termos do item “i” da cláusula 33.2 do Anexo A do Regulamento, sendo que, quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão pelos Investidores, o Valor de Emissão por Cota será acrescido do Custo Unitário de Distribuição, conforme abaixo definido, de modo que o preço de aquisição por Cota da 2ª Emissão a ser pago pelo Investidor será

composto pelo Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição;

- e) Custo Unitário de Distribuição: Cada Investidor que vier a subscrever Cotas da 2ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota da 2ª Emissão, a ser oportunamente divulgado por meio dos documentos da oferta, e que será correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão e o Valor da Oferta, sendo um custo equivalente a até 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) por Cota da 2ª Emissão (“Custo Unitário de Distribuição”). Caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é (1) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente, com exceção dos gastos com a remuneração do Coordenador Líder, que serão integralmente suportados pelo Custo Unitário de Distribuição; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;
- f) Valor Total da Oferta: O valor total da Oferta será de até R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado em razão do exercício da opção de Lote Adicional (“Valor Total da Oferta”). O valor acima deverá ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição;
- g) Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial da Oferta, observado o valor mínimo, em moeda corrente nacional, de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Montante Mínimo”), nos termos dos artigos 73 e 74 da Res. 160 (“Distribuição Parcial”). Caso não seja atingido o Valor Mínimo, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73, §3º da Res. 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Valor Mínimo, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de Rendimentos, nos termos definidos da alínea “o” abaixo, no prazo

informado em comunicado ao mercado, a ser oportunamente divulgado pela Administradora. Na hipótese de Distribuição Parcial da 2ª Emissão, o saldo das Cotas não colocado será cancelado pela Administradora;

- h) Lote Adicional: A critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderá optar por aumentar a quantidade de Cotas da 2ª Emissão originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Res. 160, até uma quantidade que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicialmente ofertada na 2ª Emissão, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da 2ª Emissão e da Oferta à CVM (“Lote Adicional”);
- i) Direito de Preferência: Nos termos do item 33.2.1. do Anexo A do Regulamento, a 2ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência aos cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido), na subscrição das cotas da 2ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data Base (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas equivalente a 0,72496140 (“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”). A data base para a definição dos cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência será informada nos documentos da Oferta, sendo certo que, após o fechamento do mercado em referida data, será verificada a relação de cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Cotas da 2ª Emissão que cada cotista poderá subscrever (“Data Base”). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das Cotas da 2ª Emissão, pelos próprios cotistas, dentro do prazo e observados os procedimentos a serem indicados nos documentos da Oferta (“Período de Exercício do Direito de Preferência”). Caso a quantidade de Cotas da 2ª Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 2ª Emissão fracionárias, de acordo com o Regulamento

e os documentos da Oferta. Os cotistas não poderão negociar seus respectivos Direitos de Preferência, nos termos do 33.2.1.do Anexo A do Regulamento. Os demais termos e condições do Direito de Preferência serão descritos nos documentos da Oferta;

- j) Investimento Mínimo: Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência, cada Investidor deverá apresentar pedido de subscrição de, pelo menos, 500 (quinhentas) Cotas da 2ª Emissão (“Investimento Mínimo”). A quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente alocada ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo acima referido nas hipóteses de Distribuição Parcial e de rateio, nos termos a serem previstos nos documentos da Oferta;
- k) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 2ª Emissão: as Cotas da 2ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, na data de liquidação da Oferta e integralizadas conforme determinado nos documentos da Oferta;
- l) Prazo de Distribuição: O prazo de distribuição das Cotas da 2ª Emissão e da Oferta é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Res. 160, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Distribuição”);
- m) Destinação de Recursos: Os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução dos custos da Oferta) serão destinados para aquisição de Ativos Imobiliários, conforme a política de investimentos do Fundo, observado o disposto nos documentos da Oferta. Os recursos remanescentes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas e encargos do Fundo previstas no Capítulo VIII, do Anexo A, do Regulamento, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitarem as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas nas regulamentações vigentes;
- n) Regime de Distribuição das Cotas: A distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão será realizada no Brasil, com melhores esforços de colocação, sob

coordenação e distribuição do Coordenador Líder, bem como de outras Instituições Participantes da Oferta, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII da Res. 160. As Cotas serão registradas para negociação na B3 observado o disposto no Regulamento e as restrições à negociação prevista na legislação aplicável;

- o) Procedimento de Alocação de Ordens: O Coordenador Líder verificará, de acordo com os Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento, se o Valor Mínimo foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional. Não haverá número mínimo ou máximo de investidores a ser alocado em cada uma das Séries, devendo ser observado o Investimento Mínimo, abaixo definido (“Procedimento de Alocação”);
- p) Rendimentos: Os Investidores que adquirirem Cotas da 2ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais cotistas, a partir da conversão dos recibos das Cotas da 2ª Emissão em Cotas. Durante o período em que os recibos das Cotas da 2ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor não fará jus ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de Preço de Aquisição acrescido do Custo Unitário de Distribuição (“Rendimentos”); e
- q) Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

- 4. Condicionada a aprovação do item “3.” acima, a contratação, nos termos do item 25, subitem (xi), do Anexo A do Regulamento, da Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. para prestar os serviços de distribuição das cotas da Emissão, na qualidade de coordenadora líder.

Findo o prazo e após a apuração dos votos recebidos foi verificada a aprovação de todas as matérias elencadas na ordem do dia pela maioria dos cotistas que manifestaram voto,

os quais representam mais de 25% das cotas subscritas do Fundo, conforme disposto no inciso I do artigo 16 da Resolução CVM 175/22. Desta forma, tendo em vista a aprovação das matérias “1” e “2”, o regulamento do Fundo contemplando as deliberações ora aprovadas passa a vigorar **a partir de 13 de junho de 2024**.

Belo Horizonte, 13 de junho de 2024.

**INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
ADMINISTRADORA

**INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**  
GESTORA



**ANEXO III - ESTUDO DE VIABILIDADE**



## ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro elaborado pelo Gestor foi baseado nos dados e premissas disponíveis ou calculados em parâmetros de mercado. De acordo com as análises realizadas, o Gestor apresenta suas conclusões a respeito do negócio. Em caso de quaisquer dúvidas, o Gestor está à disposição para explicações.

### **ATIVOS ALVO**

O Fundo está em fase avançada de negociações e diligência para aquisição de dois ativos objetivando a aquisição pela classe única de Cotas do Fundo, de: (i) imóveis contíguos localizados à Rua José Maria Lisboa, no bairro Jardim Paulista da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para desenvolvimento de empreendimento residencial (“Imóvel José Maria Lisboa”) e (ii) imóvel localizado à Avenida dos Jamaris, no bairro Moema da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para desenvolvimento de empreendimento residencial (“Imóvel Jamaris” e, em conjunto com o Imóvel José Maria Lisboa, “Ativos Alvo”).

Vale mencionar que o investimento nos Ativos Alvo, caso materializado, será realizado com parcela dos recursos captados na Primeira Emissão (atualmente em caixa do Fundo e/ou que serão objeto de integralização de cotas no âmbito da Primeira Emissão) e parcela com recursos a serem captados no âmbito da presente Oferta (“Parcela dos Preços de Aquisição”).

Sendo assim, caso seja captado o Valor Total da Oferta, o Fundo possuirá recursos suficientes para aquisição dos Ativos de Alvo.

### **Resultado Operacional Líquido**

A receita operacional do Fundo é proveniente do fluxo de receita da venda das unidades desenvolvidas, sendo que o Fundo recebe o valor proporcional à sua participação do Valor Geral de Vendas (“VGV”) em cada um dos projetos, ou seja, a receita total de venda é multiplicada pela participação percentual do Fundo adquirida através da permuta do terreno.

Deste valor, para cálculo da receita operacional líquida, são subtraídos os custos operacionais projetados, conforme detalhado na planilha da viabilidade. É importante mencionar que por se tratar de um fundo de desenvolvimento, as receitas ocorrerão no longo prazo, conforme as unidades forem vendidas, enquanto no início o Fundo poderá ter apenas despesas provenientes da aquisição de terreno e dos custos operacionais, momento no qual os aportes dos investidores serão necessários.

O resultado operacional líquido do Fundo será equivalente a diferença entre a receita líquida da venda dos ativos e as despesas do Fundo.

### **Estruturação da 2ª Emissão de Cotas**

O valor para a 2ª Emissão de Cotas do Fundo é de R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, podendo o Valor Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão das Cotas

Adicionais.

### **Custos de Emissão da Oferta**

Os custos da 2ª Emissão de Cotas são estimados em R\$ 700.974,55 (setecentos mil, novecentos e setenta e quatro reais e cinquenta e cinquenta e cinco centavos) e correspondem aos seguintes itens:

Custos de Emissão	Valor
Comissão de Estruturação	R\$ 92.500,00
Tributos Comissão de Estruturação	R\$ 9.879,64
Comissão de Colocação	R\$ 370.000,00
Tributos Comissão de Colocação	R\$ 39.518,54
Assessor Legal	R\$ 135.000,00
Taxa de Registro na CVM	R\$ 7.201,13
Taxa de Análise na B3	R\$ 15.200,12
Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3	R\$ 15.200,12
Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3	R\$ 6.475,00
Marketing, Prospecto e Outras Eventuais Despesas	R\$ 10.000,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 700.974,55</b>

Os custos com a Comissão de Estruturação, Comissão de Colocação e respectivos tributos, que totalizam R\$ 511.898,18 (quinhentos e onze mil, oitocentos e noventa e oito reais e dezoito centavos), serão arcados com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição, ou com recursos próprios do Fundo, na insuficiência do Custo Unitário de Distribuição (com exceção do comissionamento devido ao Coordenador Líder, que em qualquer cenário será arcado exclusivamente com recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição). As demais despesas supra mencionada, serão arcadas com recursos próprios do Fundo.

### **Despesas Relacionadas à Aquisição dos Terrenos**

De acordo com a estratégia do Fundo, o investimento principal nos projetos será a aquisição do terreno e despesas relacionadas. Ao valor estimado para compra dos terrenos são adicionados os custos de comissão, impostos e custos cartorários.

### **Despesas Recorrentes**

As despesas recorrentes do Fundo, em valores anuais, estão descritas abaixo:

Despesas Recorrentes (Anual)	Valor
Taxa de Administração	R\$ 300.000,00
Honorário Auditoria	R\$ 50.000,00
Fiscalização CVM	R\$ 12.649,14
Anbima	R\$ 2.508,00
Taxa B3	R\$ 12.696,46
Laudo de Avaliação	R\$ 15.000,00
Taxa de Gestão e Administrador Imobiliário	R\$ 1.500.000,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.892.853,60</b>

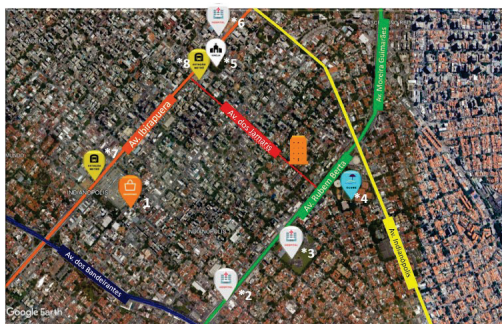
Na viabilidade foi considerada de forma conservadora uma reserva mensal em cima das despesas descritas acima.

O Fundo possui uma taxa de performance de 20% (vinte por cento) sobre o retorno que exceder o *benchmark* de IPCA + 12,0% a.a., que será cobrada no encerramento do Fundo. Este valor está contemplado na viabilidade com a estimativa dos resultados considerando a compra dos Ativos Alvo.

#### **CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS ALVO**

##### **ATIVO RUA JOSÉ MARIA LISBOA**

Mapa com a localização e pontos de referência do projeto:



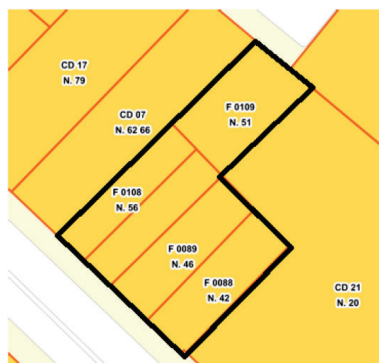
#### **Pontos de Referência**

- \*1 Shopping Ibirapuera
- \*2 Hospital Moriah
- \*3 Cruz Vermelha São Paulo
- \*4 Esporte Clube Sírio
- \*5 Paróquia Nossa Senhora Aparecida de Moema
- \*6 Hospital Alvorada
- \*7 Estação Eucaliptos
- \*8 Estação Moema

Elementos comparativos de ativos na região:



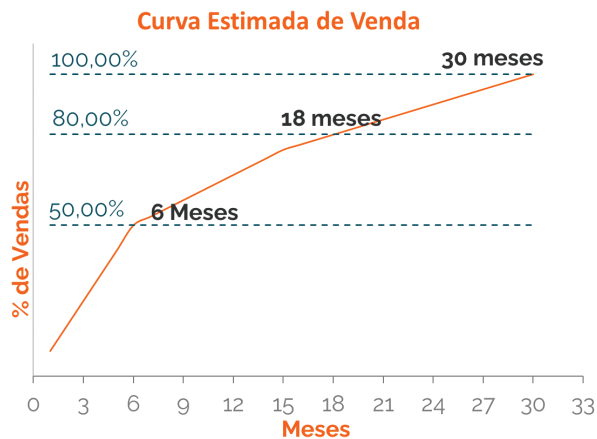
Quadras a serem adquiridas:



Abaixo o Projeto preliminar do empreendimento (imagens ilustrativas do corte esquemático e as plantas que poderão ser alterados no desenvolvimento do projeto):



Curva de vendas estimada:



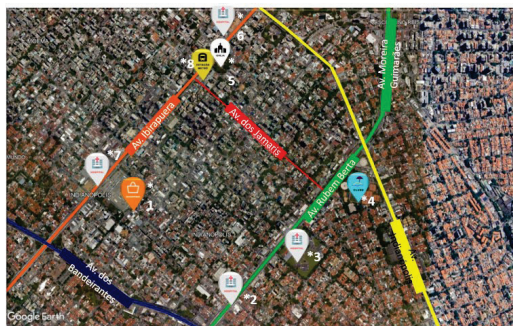
O custo de construção foi estimado em: R\$ 7.200/m<sup>2</sup> de área privativa, R\$ 10.900/m<sup>2</sup> de área t computável ou R\$ 4.500/m<sup>2</sup> de área construída.

**ATIVO Av. DOS JAMARIS**

Mapa com a localização e pontos de referência do projeto:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/BEEKZ-XYJEC-VM7N2-GXVFN>.

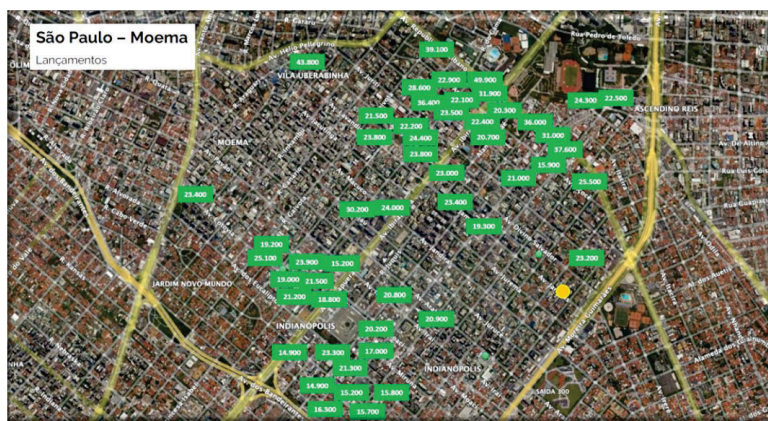




### Pontos de Referência

- \*1 Shopping Ibirapuera
- \*2 Hospital Moriah
- \*3 Cruz Vermelha São Paulo
- \*4 Esporte Clube Sírio
- \*5 Paróquia Nossa Senhora Aparecida de Moema
- \*6 Hospital Alvorada
- \*7 Estação Eucaliptos
- \*8 Estação Moema

Elementos comparativos de ativos na região:



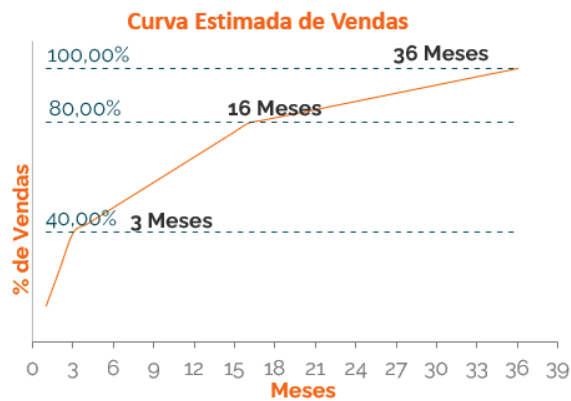
Quadras a serem adquiridas:



Projeto preliminar do empreendimento (imagens ilustrativas do corte esquemático e as plantas que poderão ser alterados no desenvolvimento do projeto):



Curva de vendas estimada:



O custo de construção foi estimado em R\$ 6.600/m<sup>2</sup> de área privativa, R\$ 8.000/m<sup>2</sup> de área computável ou R\$ 4.300/m<sup>2</sup> de área construída.

## VIABILIDADE E RESULTADOS

Resultados estimados:

	R\$m II
<b>Capital do FII</b>	
Capital do FII	44.018
Taxas de Estruturação e Colocação	1.411
<b>Investimento no FII</b>	<b>45.428</b>
Receitas do FII nas permutas	80.445
Aquisição dos terrenos e despesas	(41.571)
Contas do FII até o encerramento	(8.924)
<b>Resultado dos investimentos no FII</b>	<b>29.950</b>
Pagamento de Taxa de Performance	(2.958)
<b>Resultado Líquido de FII</b>	<b>27.282</b>
<b>Retorno dos investimentos no FII</b>	<b>71,28%</b>



Fluxo de caixa projetado:

R\$Mil	Total	1ª Sem	2ª Sem	3ª Sem	4ª Sem	5ª Sem	6ª Sem	7ª Sem	8ª Sem	9ª Sem	10ª Sem	11ª Sem	12ª Sem
<b>Curva de integralização capital</b>	<b>44.618</b>	<b>6.149</b>	<b>21.373</b>	<b>14.761</b>	<b>2.746</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
compra do terreno e despesas operacionais do FI	(41.571) (8.924)	-	(24.362) (1.334)	(14.750) (990)	(2.458) (990)	-	(990)	(990)	(990)	(990)	(660)	-	-
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>80.445</b>	-	<b>375</b>	<b>4.456</b>	<b>4.993</b>	<b>5.043</b>	<b>5.153</b>	<b>5.859</b>	<b>6.683</b>	<b>45.283</b>	-	-	-
<b>Fluxo de Caixa para o Cotista</b>													
investimento no FI, contando com a taxa de captação	(46.428)	(6.897)	(22.076)	(14.761)	(2.749)	-	-	-	-	-	-	-	-
Retorno dos investimentos para os cotistas do FI	71.299	-	210	3.467	3.890	4.053	4.163	4.969	5.693	41.954	-	-	-
TIR do Fundo	21,81% a.a. acima do IPCA	[Receitas – taxas do Fundo, ad-opção, marketing, recorrentes]											
TIR do Cotista	18,65% a.a. acima do IPCA	[selos dos valores acima inclui as Taxas de Estruturação e Cobrança e Taxa de Performance]											

Conforme ilustrado acima, de acordo com as projeções o Fundo teria uma Taxa Interna de Retorno (“TIR”) de 21,8% a.a., efetiva acima do IPCA, e TIR para o cotista, de 18,65% a.a., efetiva acima do IPCA.

Indicadores e comparativos para a TIR do cotista:

Indicadores de Resultado nas cotas do FI		R\$Mil
Resultado Líquido para o Cotista		25.871
TIR no cenário referencial	18,65% a.a. acima do IPCA	
	24,80% a.a. nominal, para IPCA de 5,16%*	
	2,88 x NTN-B equivalente†	
	2,07 x CDI projetado equivalente†	
Payback primário no cenário referencial		fevereiro-28
Duration dos investimentos à TIR referencial		37 meses

### A INTER&CO.

A Inter&Co. é a companhia controladora do Grupo Inter. O Inter é um banco digital com o principal Super App nas Américas, oferecendo em um mesmo ecossistema digital, funcionalidades que incluem uma gama completa de serviços bancários, investimentos, crédito, seguros e *cross-border*, além de um marketplace que reúne os melhores varejistas do Brasil e dos Estados Unidos.

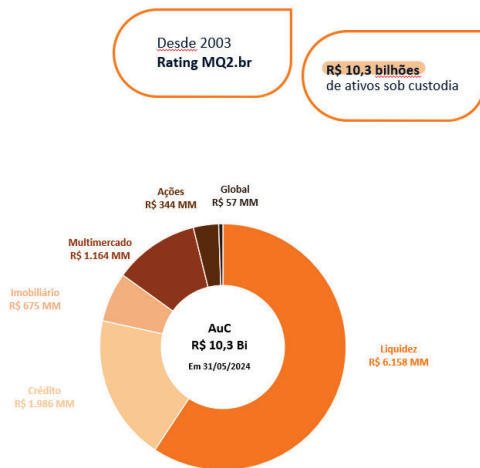
Há 29 anos o Inter vem crescendo suas operações, se tornando um *player* relevante no mercado financeiro. Abaixo alguns *highlights* do Banco Inter com informações do segundo trimestre de 2023:



Highlights da Inter&Co. – 1T24

## A INTER ASSET

Em 2020 o Inter adquiriu 70% da DLM Invest, que se tornou a Inter Asset. Atualmente, a Inter Asset possui R\$ 10,3 bilhões em ativos sob gestão, sendo R\$ 675 milhões no setor imobiliário. Composta por um time de profissionais qualificados, a empresa possui uma metodologia detalhada de análise para investimento, possuindo na área imobiliária comitês semanais com a participação de sócios-diretores.



Highlights Inter Asset – Set/23

## Diretoria



**Daniel Castro**  
Fundador  
e CEO

Gestor certificado pela CVM, Economista pela UFMG e MBA em Finanças pelo Ibmec/MG. Trabalhou anteriormente na Essilor Telecomunicações e como consultor da Swcap Global Invest. Fundou a Inter Asset, como DLM Invest, em 2003.



**Mauro Lima**  
Diretor de Investimentos  
Imobiliários

Mais de 30 anos de experiência em investimentos, gestão e desenvolvimento imobiliários. Formado em Engenharia Civil e Administração de Empresas (Mackenzie), com MBA (FIA/USP), é Conselheiro de Administração Certificado pelo IBGC e Membro do The Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).



**Marcelo Mattos**  
Gestor  
e CIO

Gestor certificado CGA e CFA, Economista pela UFMG, com especialização pela FUC-MG em Mercado de Capitais e Derivativos. Atua como operador e gerente de renda variável na Geradora Cornea CVM S/A e compõe a equipe de gestão da Inter Asset desde 2011.



**Daniel Viana**  
Diretor de Investimentos  
Imobiliários

Mestre em Economia e Finanças - Ohio University (EUA). Trabalhou em grandes empresas como PDG, OR e Galia. Ao longo da sua carreira, participou da estruturação de operações de projetos complexos. Foi professor convidado de viabilidade e cenários econômicos da FGV no MBA em gestão de negócios imobiliários.



**Ian Lima**  
Gestor de Renda  
Fixa Ativa

Formado em engenharia mecânica pelo ITA, tem passagens pela Mauá Capital, Az Quest e Sul América. Sua última experiência foi como Portfolio Manager da Porto Investimentos e atualmente é gestor de Renda Fixa Ativa da Inter Asset.



**Rafael Cota**  
Gestor de Renda  
Variável

Gestor certificado pela CVM e CGA Arábica. Graduado em Comunicação Social pela UNI-BH, MBA em Finanças pelo Ibmec-MG e Pós Graduado em Mercado de Capitais e Derivativos pela FUC-MG. Conselheiro da Apimex Nacional (2019/2020) e Presidente da APIMEC-MG (2019/2020 e 2021/2022).



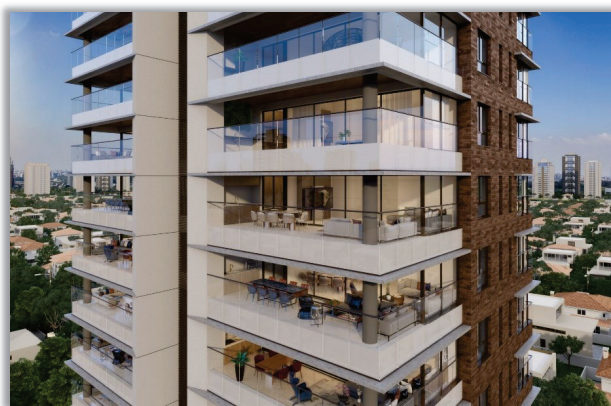
**Marianne Moraes**  
Gestora de Crédito  
Privado

Gestora certificada CGA, Economista, graduada pela FUC Minas em 2009 e MBA em Gestão de Projetos pela FGV. Marianne trabalha desde 2007 na área de análise de crédito com passagens por casas como Banco Mercantil do Brasil, Atena Capital, AF Invest e Butá Investimentos.

## Diretoria da Inter Asset

### A JALGP

A JalGP nasceu da junção de duas empresas que somam mais de 20 anos de experiência no mercado imobiliário, a Jal Empreendimentos e a GrandPartners. Desde a sua criação, orgulham-se de ter participado de projetos renomados e de grande referência para a cidade de São Paulo, destacando-se pela qualidade e alto padrão entregues nos empreendimentos desenvolvidos. A atenção em cada detalhe, arquitetura e design pensados de maneira completa, são atributos de sua ideologia. Para a cidade, investidores e clientes, a JALGP entrega projetos únicos, exclusivos e valorizados em cada metro quadrado construído.



AR Ibirapuera / Ibirapuera

Com 30 anos de experiência, a JalGP conta com uma equipe de executivos experientes e um histórico de projetos com resultados positivos.



**João da Rocha Lima Neto**  
CEO e Diretor Financeiro

Engenheiro Civil pela Escola de Engenharia da Universidade Presbiteriana Mackenzie e com MBA em Real Estate - Economia Setorial e Mercados pela Escola Politécnica da USP. Sócio fundador da Grand Partners Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ["GP"], atualmente é CEO da JaIGP e comanda também a área Financeira da empresa.



**Alfredo Eduardo Abib Filho**  
Diretor de Comercial

Graduado em Ciências Econômicas pela PUC-SP, Mestre em Engenharia Civil e com MBA em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil, ambos pela Escola Politécnica da USP. É pesquisador do Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da USP. Comanda a área Comercial e de Marketing da JaIGP.



**Erio D'Alvia Junior**  
Diretor de Operações

Engenheiro Civil pela Escola de Engenharia da Universidade Presbiteriana Mackenzie e pós-graduado em Negócios Imobiliários pela Fundação Armando Álvares Penteado [FAAP]. Sócio fundador da Grand Partners Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ["GP"], comanda a área de Operações e Engenharia da JaIGP.



**João Locoselli**  
Novos Negócios

Graduado em Ciências Econômicas pela PUC-SP, com MBA em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil pela Escola Politécnica da USP. Comanda a área Comercial e de Marketing da JaIGP.



**Caio Trabulsi**  
Financeiro

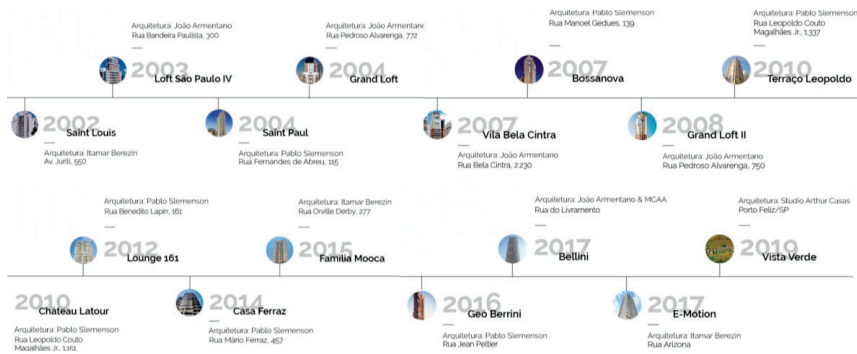
Engenheiro Civil pela Escola Politécnica da USP e com MBA em Gestão Estratégica de Negócios pela FGV. Atua na área de planejamento financeiro da empresa.



**Fernando de Freitas**  
Comercial & Marketing

Bacharel em Marketing e Pós-graduado em Branding Especialista em Inteligência de Mercado. Atua na área comercial e de marketing da empresa.

## Equipe de Executivos da JaIGP



## Linha do Tempo – JaIGP – Parte 1



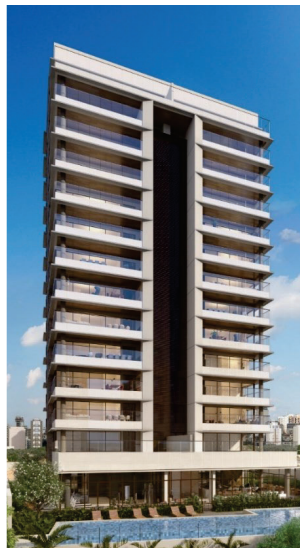
## Linha do Tempo – JaIGP – Parte 2

### PROJETOS REALIZADOS PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

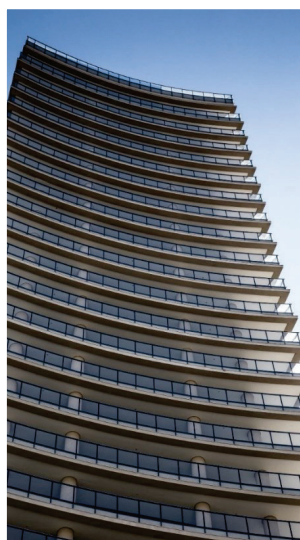
Abaixo listamos alguns exemplos de projetos realizados pelo Consultor Imobiliário, assim como a identificação dos bairros em que estão localizados e sua data de entrega.



Grand Loft II / Itaim Bibi  
Entregue em 2008



AR Ibirapuera / Ibirapuera  
Entregue em 2022



Bellini / Paraíso  
Entregue em 2016



Casa Lafer / Itaim Bibi  
Entrega 2023

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroidemoveis.org.br/validar/BEEKZ-XYJEC-VM7N2-GXVPN>.





Saint Paul / Moema  
Entregue em 2004



Sereno / Alto de Pinheiros  
Entregue em 2020



Casa Leopoldo / Itaim Bibi  
Entregue em 2023



Geo Berrini / Brooklin  
Entregue em 2016

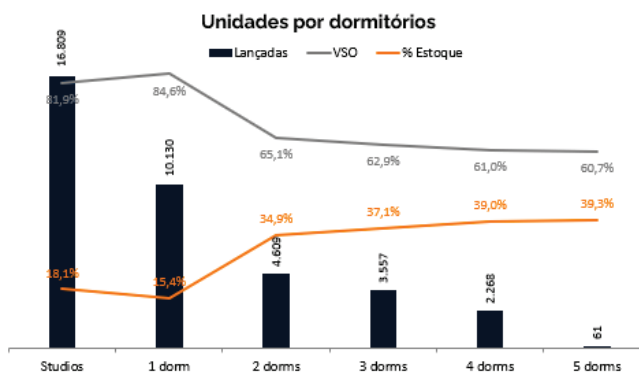
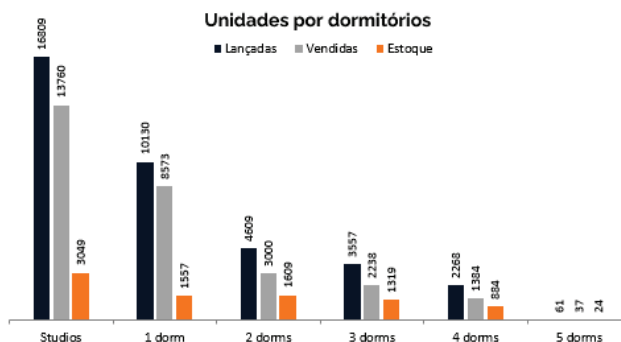
Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/BEEKZ-XYJEC-YM7N2-GXVFN>.



### MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

Com base em um levantamento de dados relacionados ao mercado alvo do Fundo estimamos o potencial do produto pretendido, fundamentando as premissas de identificação e qualificação do investimento. Os dados tiveram como fonte Geoimóvel, Órulo e Inteligência de Mercado JalGP e consideram o período de jan/21 a mai/24.

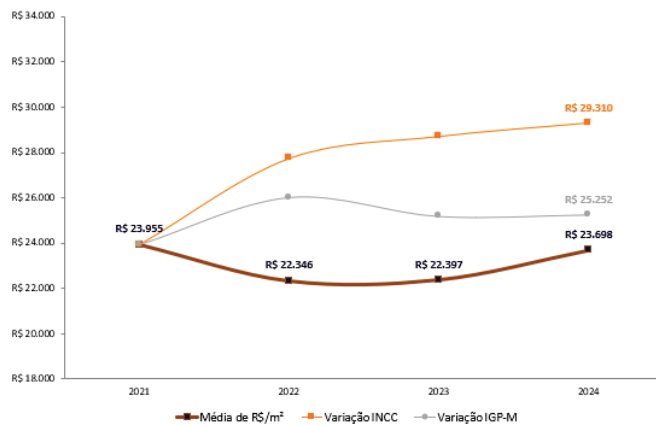
Mercado Alvo - Lançamentos jun/2021 a mai/2024	
270	emprendimentos residenciais verticais lançados no período
R\$ 47,7 BI	é o total do VGV lançado no período
R\$ 16 BI	é o VGV em estoque atual
R\$ 176,5 MM	é o VGV médio lançado no período por empreendimento
33,50%	é o percentual do VGV lançado ainda em estoque
37,4 mil	unidades lançadas no período
8,4 mil	unidades em estoque
22,50%	é o percentual das unidades lançadas em estoque
R\$ 2.7 MM	é o ticket médio do estoque
R\$ 23.698	é o valor médio do metro quadrado em estoque
até 12 meses	é o tempo estimado de absorção do estoque



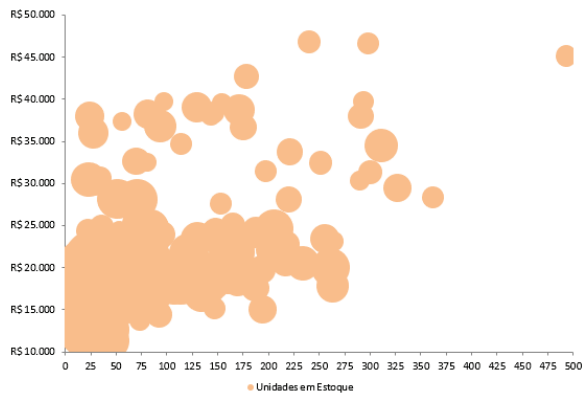
Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/BEEKZ-XYJEC-VM7N2-GXVPN>.



Valor de R\$/m<sup>2</sup> por ano de lançamento

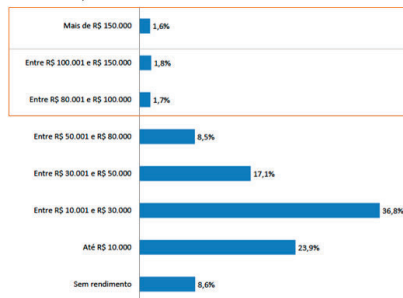


Estoque atual



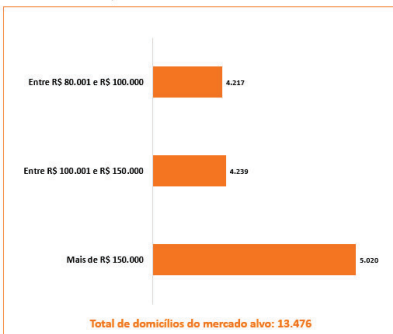
### Domicílios por faixa de renda

% de Domicílios por Faixa de Renda familiar



Total de domicílios nos bairros alvo: 371.739

Número de domicílios por Faixa de Renda - Mercado alvo



Total de domicílios do mercado alvo: 13.476



Mercado Alvo			
Domicílios na renda: 13.476			
Potenciais compradores (baixo)	250	Potenciais compradores (baixo)	250
Potenciais compradores (médio)	502	Potenciais compradores (médio)	502
Potenciais compradores (alto)	668	Potenciais compradores (alto)	668

### **ESTRATÉGIA DO FUNDO**

O Fundo foi estruturado para participar de empreendimentos preferencialmente residenciais via participação no fluxo de receitas, com aquisição de terrenos no mercado alvo e permuta financeira com incorporadores e construtores estratégicos. Após a subscrição de cotas do FII, o investidor aportará recursos conforme programação de chamada para integralização de capital para cobrir as obrigações do FII nas aquisições de terrenos ou compra de participação em empreendimentos conforme detalhado no Prospecto.

Os principais pilares da estratégia do Fundo são resumidos abaixo:

#### **Participação por Permuta**

Preferencialmente alto padrão, focados em bairros nobres em São Paulo, público prioritariamente de alta renda

#### **Imóveis Estratégicos**

Investimento em terrenos para posterior permuta com incorporadores, não participando assim dos riscos de construção. Integralização das cotas ocorre conforme fluxo de pagamento dos terrenos.

#### **Gestão Profissional**

Consultoria imobiliária especializada, com mais de 30 anos de experiência e mais de 20 projetos realizados

Gestão pela Inter Asset possuindo 20 anos de experiência

#### **Geração de Valor**

Participação em empreendimentos de alto padrão

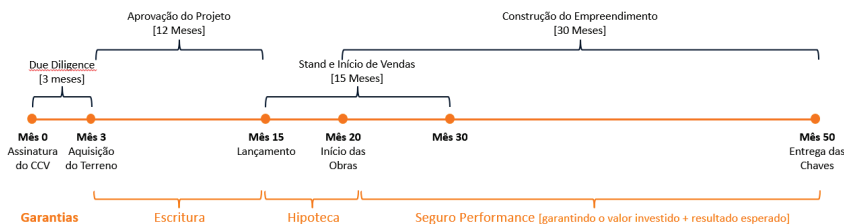
Potencial de ganho de capital - perspectiva de aumento no preço de venda de imóveis residenciais nos bairros alvos

O INDE11 tem como estratégia o desenvolvimento de produtos imobiliários voltados para o público de média e alta renda, de acordo com as políticas do Fundo. Tem como alvo enclaves em bairros consolidados do município de São Paulo, próximos aos principais centros financeiros e de serviços, conectados por importantes avenidas e amplamente atendidos pela malha de transportes, capazes de atender a uma condição diferenciada de mobilidade. Tais regiões dispõem de renomados restaurantes, shoppings centers e redes de compras e são permeadas por charmosas e ambicionadas ruas residenciais.

Abaixo um mapa destacando as regiões-alvo do Fundo e o cronograma pretendido para um projeto padrão e do Fundo como um todo, assim como as garantias que serão utilizadas em cada etapa do cronograma:



Linha de Tempo Indicativa do Desenvolvimento Imobiliário



## ESCLARECIMENTO SOBRE O ESTUDO DE VIABILIDADE

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO TEM COMPROMISSO FORMAL CELEBRADO COM OS ATIVOS ALVO, PODENDO DESTINAR OS RECURSOS DA OFERTA A OUTROS ATIVOS, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O ADMINISTRADOR, O GESTOR E/OU O CONSULTOR IMOBILIÁRIO CONSEGUIRÃO DESTINAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA PODERÃO SER DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA, SENDO QUE OS ATIVOS ALVO DESCRITOS ACIMA SÃO INDICATIVOS. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão. A efetiva aquisição dos Ativos Alvo dependerá de prévia aprovação em assembleia geral de cotistas que terá por objeto a aprovação de potencial situação de conflito de interesses que envolve à estrutura de aquisição dos referidos Ativos Alvo (“AGE Conflito”). A AGE Conflito será convocada após o encerramento

da Oferta e caso não seja obtida a aprovação, um ou mais Ativos Alvo poderá não ser adquirido. Além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados maiores detalhes.

As informações divulgadas acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação dos Ativos Alvo que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, A GESTORA, EM CONJUNTO COM A ADMINISTRADORA, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NO PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO. CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE QUALQUER IMÓVEL DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE, CONFORME EXIGIDO PELA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL. TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS PREFERENCIALISTAS E/OU INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA E/OU COMPROMISSOS DE INVESTIMENTO, CONFORME APLICÁVEL.

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, quando não tiverem os seus significados definidos nesta ata, terão os significados e definições que lhes são aplicados no Prospecto.

24 de junho de 2024

**INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroidoimoveis.org.br/validar/BEEKZ-XYJEC-VM7N2-GXVFN>.





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: BEEKZ-XYJEC-VM7N2-GXVPN

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Mauro Carneiro Lima (CPF 099.715.508-65)

Daniel Castro Domingos da Silva (CPF 038.902.476-79)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BEEKZ-XYJEC-VM7N2-GXVPN>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BEEKZ-XYJEC-VM7N2-GXVPN>.



**ANEXO IV - INFORME ANUAL DO FUNDO – SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175**



[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	INTER DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	<b>CNPJ do Fundo:</b>	52.635.194/0001-03
<b>Data de Funcionamento:</b>	18/12/2023	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRINDECTF000	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	56.987,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Desenvolvimento para Venda <b>Segmento de Atuação:</b> Residencial <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Determinado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>	01/12/2029	<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	<b>CNPJ do Administrador:</b>	18.945.670/0001-46
<b>Endereço:</b>	Avenida Barbacena, 1219, 21 andar- Santo Agostinho- Belo Horizonte- MG- 30190-131	<b>Telefones:</b>	(31) 3614-5332
<b>Site:</b>	<a href="https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/">https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/</a>	<b>E-mail:</b>	admfundos@interdtvm.com.br
<b>Competência:</b>	05/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Inter Asset Gestão de Recursos LTDA	05.58.5.0/83/0-00	Avenida Barbacena, 1219, 21 andar, Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, 30190131	(31) 3347-8009
1.2	Custodiante: Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	18.94.5.6/70/0-00	Avenida Barbacena, 1219, 21 andar, Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, 30190131	(31) 3614-5332
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes	57.75.5.2/17/0-00	Rua Paraiba, nº 550, 12º andar, Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG, CEP 30130-141	(31) 2128-5700
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	18.94.5.6/70/0-00	Avenida Barbacena, 1219, 21 andar, Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, 30190131	(31) 3614-5332
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços':</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	NTN-B (COMPROMISSADA)	Zeragem de caixa	3.733.218,39	Emissão de Cotas
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O Fundo seguirá sua política de investimentos conforme regulamento.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> N/A			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> N/A			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b> N/A			

<b>5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>			
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	
Não possui informação apresentada.			
<b>6.1 Critérios utilizados na referida avaliação</b>			
N/A			
<b>7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
Não possui informação apresentada.			
<b>8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
Não possui informação apresentada.			
<b>9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
N/A			
<b>10. Assembleia Geral</b>			
<b>10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
Avenida Barbacena, 1219, 21 andar, Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, 30190131 <a href="https://www.bancointer.com.br/interdtvm/">https://www.bancointer.com.br/interdtvm/</a>			
<b>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.</b>			
O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: <a href="mailto:ri.fii@interdtvm.com.br">ri.fii@interdtvm.com.br</a>			
<b>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.</b>			
A Assembleia Geral será convocada pelo ADMINISTRADOR, podendo também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no Regulamento. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, conforme calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser ordinária e extraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado aos cotistas do FUNDO em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.			
<b>10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>			
A convocação da Assembleia Geral feita através de correspondência eletrônica será encaminhada a cada cotista, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias, isto é, aquelas em que for deliberada a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO ("Assembleias Gerais Ordinárias") e com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das demais Assembleias Gerais, em todo caso, do ato de convocação constará dia, hora, local e, ainda, 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 Geral.			
<b>11. Remuneração do Administrador</b>			
<b>11.1 Política de remuneração definida em regulamento:</b>			
Pelos serviços de administração, custódia, tesouraria e escrituração das Cotas do Fundo, o Administrador fará jus a uma taxa de administração em valor equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre (i) durante o Período de Investimento, sobre o Capital Comprometido; e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo. Em ambos os períodos será observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da Primeira Integralização de Cotas. O Gestor fará jus a uma taxa de gestão em valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre (i) durante o Período de Investimento, sobre o Capital Comprometido; e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo. Em ambos os períodos, será observado o valor mínimo mensal de R\$62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da Primeira Integralização de Cotas ("Taxa de Gestão").			
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>		<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
0,00		0,00%	0,00%
<b>12. Governança</b>			
<b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>			
Não possui informação apresentada.			
<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>			
<b>Nome:</b>	Maria Clara Guimarães Gusmão	<b>Idade:</b>	36
<b>Profissão:</b>	Administradora	<b>CPF:</b>	089.541.336-14
<b>E-mail:</b>	maria.gusmao@interdtvm.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Ciências Econômicas
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	23/09/2019

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		
Inter DTVM Ltda.	De abril de 2016 até a data presente	Diretora de Produtos Estruturados	Ocupa o cargo de Diretora de Produtos Estruturados		
MRV Engenharia e Participações S.A.	De agosto de 2010 até julho de 2015	Analista de Relações com Investidores	Relação com os Investidores		
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					
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
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	102,00	7.752,00	51,73%	100,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	1,00	775,00	5,17%	100,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%	1,00	6.460,00	43,10%	0,00%	100,00%
Acima de 50%					
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
<b>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.</b>					
O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida na página do Administrador na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/">www.bancointer.com.br/inter-dtvm/</a> ).					
<b>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.</b>					
Não se aplica.					
<b>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.</b>					
<a href="https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm">https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm</a>					
<b>15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
Não se aplica.					
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
Não se aplica.					
<b>Anexos</b>					
<a href="#">5. Fatores de Risco</a>					

## 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
----	---



# inter