

# PROSPECTO DEFINITIVO

## OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DO CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.501.233/0001-15

ADMINISTRADORA

# genial

BANCO GENIAL S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA

# cy.capital

CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 18.596.891/0001-56

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, sala 21, Itaim Bibi, CEP 04538-906, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRCYCRCTF004

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: CYCRI1

TIPO ANBIMA: PAPEL CRI GESTÃO ATIVA\*

SEGMENTO ANBIMA: MULTICATEGORIA\*

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/188, EM 26 DE JUNHO DE 2024\*\*

\*classificação com base no Código ANBIMA de Administração e Gestão e nas

"Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", vigente a partir de 30 de novembro de 2023

\*\*CONCEDIDO POR MEIO DO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 19.007.392 (dezenove milhões, sete mil e trezentas e noventa e duas) cotas ("Novas Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 4ª (quarta) emissão do CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 36.501.233/0001-15 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 9,47 (nove reais e quarenta e sete centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme adiante definido) ("Preço de Emissão"). No âmbito da Oferta, será devida taxa de distribuição primária no valor de R\$ 0,28 (vinte e oito centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), de modo que os subscritores das Novas Cotas deverão pagar o total de R\$ 9,75 (nove reais e setenta e cinco centavos) ("Preço de Subscrição") por Nova Cota, considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária. Os recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para pagamento dos custos e despesas da Oferta, observado que a Gestora arcará com 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) dos referidos custos, considerando a captação do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Taxa Gestora"), sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária ou pela Taxa Gestora serão arcados pela Gestora, observado que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos a contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular CVM/SIN nº 5/2014. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

# R\$ 180.000.002,24\*

(cento e oitenta milhões, dois reais e vinte e quatro centavos)

\*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 185.322.072,00 (cento e oitenta e cinco milhões, trezentos e vinte e dois mil e setenta e dois reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido neste Prospecto Definitivo), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 5.279.832 (cinco milhões, duzentas e setenta e nove mil, oitocentas e trinta e duas) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 50.000.009,04 (cinquenta milhões, nove reais e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 45.000.000,56 (quarenta e cinco milhões e cinquenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e até R\$ 46.330.518,00 (quarenta e seis milhões, trezentos e trinta mil e quinhentos e dezoto reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 4.751.848 (quatro milhões, setecentas e cinquenta e uma mil, oitocentas e quarenta e oito) Novas Cotas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), de forma que o montante total da Oferta poderá ser de até R\$ 225.000.002,80 (duzentos e vinte e cinco milhões, dois reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e de até R\$ 231.652.590,00 (duzentos e trinta e um milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil e quinhentos e noventa reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 23.759.240 (vinte e três milhões, setecentas e cinquenta e nove mil, duzentas e quarenta) Novas Cotas ("Montante Total da Oferta"). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta ("Lote Adicional").

A Oferta será realizada sob a coordenação do BANCO SAFRA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), do INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 2º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46 ("Inter DITVM") e da GUBE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 05.913.436/0001-17, na qualidade de instituição intermediária ("Guide" e Inter DITVM, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM 472"), demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento"), cuja versão vigente foi aprovada em 16 de outubro de 2023 e arquivada na CVM na mesma data. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas ou não junto à 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"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

As Novas Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); (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 pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

O CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA É DE R\$ 0,28 (VINTE E OITO CENTAVOS) POR NOVA COTA.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTOS DEFINITIVOS NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. AS NOVAS COTAS NÃO CONTAÇÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A RESPONSABILIDADE DE COTISTAS DO FUNDO, FAVOR VIDE A DESCRIÇÃO DO "FONDO VIRA A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL" CONSTANTE DA PÁGINA 29 DESTES PROSPECTOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTOS DEFINITIVOS, NAS PÁGINAS 13 A 35.

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

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM, DO FUNDOS.NET E DA B3, NOS TERMOS DO ARTIGO 13 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AOS COORDENADORES E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Prospecto Definitivo é 26 de junho de 2024.

COORDENADOR LÍDER



J.Safra

Investment  
Bank

COORDENADORES

Guide  
investimentos

inter

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES

Lefosse

CESCON  
BARRIEU

cy.capital



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

|   |           |
|---|-----------|
| <b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>   | <b>1</b>  |
| 2.1 Breve descrição da oferta.....  | 3         |
| A Oferta.....   | 3         |
| 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 .....  | 3         |
| 2.3 Identificação do público-alvo .....   | 4         |
| 2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....   | 5         |
| 2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição.....   | 5         |
| 2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta .....  | 6         |
| Montante Inicial da Oferta.....   | 6         |
| Lote Adicional e Montante Total da Oferta .....   | 6         |
| Montante Mínimo da Oferta .....   | 6         |
| 2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....   | 6         |
| <b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>  | <b>7</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 .....  | 9         |
| 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 ..... | 10        |
| 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 .....  | 11        |
| <b>4. FATORES DE RISCO .....</b>  | <b>13</b> |
| 4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....   | 15        |
| Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental .....   | 15        |
| Riscos institucionais .....   | 16        |
| Riscos variados associados aos Ativos .....   | 16        |
| Risco da marcação a mercado.....  | 16        |
| Risco de mercado das Cotas do Fundo .....   | 16        |
| Riscos tributários .....  | 16        |
| Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta .....  | 17        |
| Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....  | 18        |
| Risco jurídico.....   | 18        |
| Risco de diluição .....   | 18        |
| Risco de mercado dos Ativos do Fundo.....   | 19        |
| Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo .....   | 19        |
| Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras .....  | 19        |
| Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI .....   | 20        |
| Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI .....  | 20        |
| Risco de execução das garantias atreladas aos CRI .....   | 20        |
| Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH .....  | 20        |
| Riscos de prazo.....  | 21        |
| Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários.....   | 21        |
| Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta .....   | 21        |
| Risco de potencial conflito de interesses .....   | 21        |
| Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora .....   | 22        |
| Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo e risco de não realização dos investimentos .....   | 22        |
| Risco decorrente de o Cotista deter a propriedade das Cotas e não dos Ativos .....  | 23        |
| Risco da não existência de garantia de eliminação de riscos .....   | 23        |
| Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo.....   | 23        |
| Risco de crédito dos Ativos de Liquidez .....   | 23        |
| Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo .....   | 23        |
| Risco da morosidade da justiça brasileira.....  | 23        |
| Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Imobiliários da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo .....   | 24        |
| Riscos relativos aos Ativos Imobiliários.....   | 24        |



|  |           |
|--|-----------|
| Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos .....  | 24        |
| Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários .....  | 24        |
| Riscos relacionados à regularidade dos imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo .....   | 24        |
| Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta .....  | 25        |
| Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos e dos Ativos Financeiros .....   | 25        |
| Riscos relacionados à liquidez .....   | 25        |
| Risco de não concretização da Oferta .....   | 25        |
| A diligência jurídica apresentou escopo restrito .....   | 25        |
| Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos .....   | 26        |
| Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação .....  | 26        |
| Riscos de alterações nas práticas contábeis .....  | 26        |
| Risco de desempenho passado .....  | 27        |
| Risco de disponibilidade de caixa .....  | 27        |
| Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções .....   | 27        |
| Risco regulatório .....  | 27        |
| Risco de eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todas Intenções de Investimento feitos perante tais Participantes Especiais ..... | 28        |
| Risco de restrição na negociação dos Ativos .....  | 28        |
| Risco de uso de derivativos .....  | 28        |
| Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido .....  | 28        |
| Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital: .....   | 29        |
| Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento .....  | 29        |
| Risco de falha de liquidação pelos Investidores .....  | 29        |
| Risco de participação de Pessoas Vinculadas na Oferta .....  | 29        |
| Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças .....  | 30        |
| Risco decorrente de alterações do Regulamento .....  | 30        |
| Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste .....  | 30        |
| Risco de desenquadramento passivo involuntário .....   | 30        |
| Risco relativo à concentração e pulverização .....   | 31        |
| Risco operacional .....  | 31        |
| Risco de governança .....  | 31        |
| Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição .....  | 32        |
| Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento .....  | 32        |
| Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora .....  | 32        |
| Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento .....   | 32        |
| Riscos ambientais .....  | 32        |
| Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas .....   | 33        |
| Risco de liquidação antecipada do Fundo .....  | 33        |
| Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional .....  | 33        |
| Risco relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático .....                                  | 33        |
| Risco de vacância .....  | 34        |
| Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo .....   | 34        |
| Risco de desapropriação .....  | 34        |
| Risco de sinistro e não contratação de seguro .....  | 34        |
| Risco de o Fundo adquirir Ativos onerados .....  | 35        |
| Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo .....   | 35        |
| Demais riscos .....  | 35        |
| <b>5. CRONOGRAMA .....</b>   | <b>37</b> |
| 5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: .....   | 39        |



|  |           |
|--|-----------|
| <b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>  | <b>41</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 ..... | 43        |
| 6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....  | 44        |
| Direito de Subscrição de Sobras e Montante de Adicional .....  | 44        |
| 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) .....  | 46        |
| Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta .....   | 46        |
| 6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....   | 46        |
| <b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>  | <b>47</b> |
| 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....  | 49        |
| 7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....  | 49        |
| 7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 69 e 70 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....  | 49        |
| <i>Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta</i> .....   | 49        |
| <b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>   | <b>51</b> |
| 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....  | 53        |
| Distribuição Parcial .....   | 53        |
| Condições Suspensivas .....  | 53        |
| 8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....   | 54        |
| Oferta Não Institucional .....   | 54        |
| Critério de Rateio da Oferta Não Institucional .....   | 55        |
| Oferta Institucional .....   | 56        |
| Critério de Colocação da Oferta Institucional .....  | 56        |
| Disposições Comuns ao Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....   | 56        |
| 8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....   | 57        |
| 8.4 Regime de distribuição .....   | 57        |
| 8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....  | 57        |
| Plano de Distribuição .....  | 58        |
| Procedimento de Alocação .....   | 60        |
| Liquidação da Oferta .....   | 60        |
| 8.6 Admissão à negociação em mercado organizado .....  | 61        |
| 8.7 Formador de mercado .....  | 61        |
| 8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável .....  | 61        |
| 8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....   | 61        |
| <b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>   | <b>63</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 .....  | 65        |
| <b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>   | <b>67</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 da oferta .....   | 69        |
| Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder .....  | 69        |
| Relacionamento entre a Administradora e a Guide .....  | 69        |
| Relacionamento entre a Administradora e a Gestora .....  | 70        |
| Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante .....  | 70        |
| Relacionamento entre a Administradora os Ativos do Fundo .....   | 70        |
| Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder .....   | 70        |
| Relacionamento entre a Gestora e a Guide .....   | 70        |
| Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante .....   | 71        |
| Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo .....  | 71        |
| Potenciais Conflitos de Interesses .....   | 71        |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>   | <b>73</b> |
| 11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução ..... | 75        |
| Condições Suspensivas da Oferta .....   | 75        |
| Remuneração dos Coordenadores.....  | 78        |
| 11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado .....   | 79        |
| <b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>  | <b>81</b> |
| 12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....  | 83        |
| <b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....</b>  | <b>85</b> |
| 13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso .....   | 87        |
| 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 a possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....  | 87        |
| <b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>  | <b>89</b> |
| 14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor .....  | 91        |
| 14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto .....   | 91        |
| 14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais .....   | 92        |
| 14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....  | 92        |
| 14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....  | 92        |
| 14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto .....  | 92        |
| <b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIO .....</b>  | <b>93</b> |
| Base legal .....  | 95        |
| Prazo de duração do Fundo.....  | 95        |
| Política de divulgação de informações .....   | 95        |
| Público-alvo do Fundo.....  | 96        |
| Objetivo .....  | 96        |
| Política de Investimento .....  | 96        |
| Política de distribuição de resultados.....   | 97        |
| Política de dissolução, liquidação e amortização parcial de Cotas.....  | 98        |
| Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias de Cotistas .....   | 99        |
| Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço .....   | 99        |
| Carteira de Ativos do Fundo.....  | 101       |
| Classificação ANBIMA do Fundo.....  | 101       |
| Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo.....   | 102       |
| Perfil da Administradora.....   | 102       |
| Perfil da Gestora .....   | 102       |
| Regras de tributação do Fundo .....   | 102       |
| <i>Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo</i> .....   | 102       |
| A) IOF/Títulos .....  | 102       |
| B) IOF/Câmbio.....  | 102       |
| C) IR.....  | 103       |
| (i) Cotistas residentes no Brasil.....  | 103       |
| (ii) Cotistas residentes no exterior.....   | 103       |
| Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil. ....   | 103       |
| <i>Tributação aplicável ao Fundo</i> .....  | 104       |
| A) IOF/Títulos .....  | 104       |
| B) IR.....  | 104       |
| C) Outras considerações .....   | 105       |



## ANEXOS

---

|                  |   |     |
|------------------|---|-----|
| <b>ANEXO I</b>   | INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO..... | 109 |
| <b>ANEXO II</b>  | REGULAMENTO .....                         | 149 |
| <b>ANEXO III</b> | ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA.....           | 195 |
| <b>ANEXO IV</b>  | ESTUDO DE VIABILIDADE .....               | 205 |
| <b>ANEXO V</b>   | INFORME ANUAL DO FUNDO.....               | 225 |

**cy.capital**



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**cy.capital**

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

---



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 2.1 Breve descrição da oferta

Os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Prospecto (estejam no singular ou no plural), que não sejam expressamente definidos neste Prospecto, terão os significados que lhe são atribuídos no Regulamento.

### A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Emissão”), conduzida pelo **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), pelo **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrito no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46 (“Inter DTVM”) e pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição intermediária (“Guide”) e Inter DTVM, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“Instrução CVM 472”), e do regulamento do **CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.501.233/0001-15 (“Fundo”), cuja última alteração foi aprovada no âmbito do “*Instrumento Particular do Administrador do Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário*” celebrado em 16 de outubro de 2023 (“Regulamento”) e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário*” celebrado entre o Fundo, representado por sua administradora, a **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, na qualidade de administradora (“Administradora”), a **CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, sala 21, Itaim Bibi, CEP 04538-906, inscrita no CNPJ sob o nº 18.596.891/0001-56, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do ato declaratório nº 19.871, de 03 de junho de 2022, na qualidade de gestora (“Gestora”) e os Coordenadores em 26 de junho de 2024 (“Contrato de Distribuição”).

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

A Oferta será conduzida sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII da Resolução CVM 160.

A Oferta será registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor, (“Código ANBIMA de Administração e Gestão”), e no “Código de Ofertas Públicas”, conforme em vigor, e suas “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, conforme em vigor (em conjunto, “Código ANBIMA de Ofertas”) e, quando em conjunto com o Código ANBIMA de Administração e Gestão, os “Códigos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

O Fundo foi registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Administração e Gestão.

## 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 Novas Cotas possuirão os mesmos direitos e obrigações das cotas do Fundo (“Cotas”) atualmente existentes, as quais, observadas as demais disposições do Regulamento, (i) serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não serão resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do



Regulamento, salvo se renunciado pelos Cotistas em assembleia geral de Cotistas; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo **BANCO GENIAL S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição escrituradora das Cotas do Fundo (“Escriturador”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo **(i)** a Administradora ou a Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; **(iii)** empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto acima quando: **(i)** os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens “(i)” a “(vi)” acima; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou **(iii)** todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei das Sociedades por Ações”), e nos termos da Instrução CVM 472.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“Lei nº 8.668”) e da Instrução CVM 472, não será permitido o resgate das Novas Cotas.

### 2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: **(i) (i.a)** nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”); companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; **(i.b)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, **(i.c)** investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Intenção de Investimento (conforme adiante definido) em valor igual ou superior a R\$ 1.000.003,59 (um milhão, três reais e cinquenta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 105.597 (cento e cinco mil, quinhentas e noventa e sete) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Intenção de Investimento (conforme adiante definido) em valor igual ou inferior a R\$ 999.994,12 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 105.596 (cento e cinco mil e quinhentas e noventa e seis) Novas Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento do Fundo.

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

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

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

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores, do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, a Gestora e a Administradora, 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, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Gestora, pela Administradora, ou por pessoas a elas vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (“Pessoas Vinculadas”).

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Intenção de Investimento, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas Intenções de Investimento automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

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

Sem prejuízo do previsto acima, nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, inciso III, e parágrafo 3º, a colocação de Novas Cotas para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade equivalente ao Montante Inicial da Oferta, acrescida do Lote Adicional, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Novas Cotas por elas demandados.

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

As Novas Cotas serão admitidas 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.

As Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3. Caso, na respectiva Data de Liquidação da Oferta, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, dos Investidores e/ou das Instituições Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva data de liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Cotistas, ou terceiros cessionários, que exerceram o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e/ou por Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores e/ou Cotistas, ou terceiros cessionários, que exerceram o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores e/ou Cotistas, ou terceiros cessionários, que exerceram o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

O preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 9,47 (nove reais e quarenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e será fixo até a data de encerramento da Oferta (“Preço de Emissão”). O Preço de Emissão foi calculado com base no valor patrimonial das Cotas em 26 de junho de 2024, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, nos termos do inciso “(i)” do artigo 14.7 do Regulamento, conforme aprovado em 26 de junho de 2024 por meio do Ato de Aprovação da Oferta.

Ainda, será devida taxa no valor de R\$ 0,28 (vinte e oito centavos) por Nova Cota, equivalente a 2,96% (dois inteiros e noventa e seis centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos e despesas da Oferta, observado que a Gestora arcará com 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) dos referidos custos, considerando a captação do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que **(i)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária ou pela Gestora serão arcados pelo Fundo, observado que o Fundo não poderá arcar em



hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

Assim, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 9,75 (nove reais e setenta e cinco centavos) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”).

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de 0,35 (trinta e cinco centavos) por Nova Cota. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. Não obstante, o valor final a ser arcado pelos Investidores no ato de subscrição de Novas Cotas será aquele equivalente à Taxa de Distribuição Primária, o qual não sofrerá alterações, independentemente do volume final da Oferta.

## **2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta**

### Montante Inicial da Oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 180.000.002,24 (cento e oitenta milhões, dois reais e vinte e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 185.322.072,00 (cento e oitenta e cinco milhões, trezentos e vinte e dois mil e setenta e dois reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

### Lote Adicional e Montante Total da Oferta

O Fundo poderá, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com os Coordenadores, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$ 45.000.000,56 (quarenta e cinco milhões e cinquenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e até R\$ 46.330.518,00 (quarenta e seis milhões, trezentos e trinta mil e quinhentos e dezoito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 4.751.848 (quatro milhões, setecentas e cinquenta e uma mil, oitocentas e quarenta e oito) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), que, somado à quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, totalizará 23.759.240 (vinte e três milhões, setecentas e cinquenta e nove mil, duzentas e quarenta) Novas Cotas, equivalente a R\$ 225.000.002,80 (duzentos e vinte e cinco milhões, dois reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 231.652.590,00 (duzentos e trinta e um milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil e quinhentos e noventa reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Total da Oferta”), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido).

As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores com a participação dos Participantes Especiais (conforme adiante definido). As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

### Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 5.279.832 (cinco milhões, duzentas e setenta e nove mil, oitocentas e trinta e duas) Novas Cotas, correspondente a R\$ 50.000.009,04 (cinquenta milhões, nove e reais e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme adiante definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

Conforme consta no item 2.2 deste Prospecto, o Fundo possui classe única de Cotas.

A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 19.007.392 (dezenove milhões, sete mil e trezentas e noventa e duas) Novas Cotas, podendo referido montante ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.



**cy.capital**

### **3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

---



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Observada a política de investimentos do Fundo prevista no Capítulo VI do Regulamento e os limites de concentração previstos na Instrução CVM 472, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, após a dedução das despesas da Oferta, serão aplicados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA** (ou pela Administradora, quando se tratar de investimento em imóveis, conforme recomendação/orientação da Gestora), preponderantemente, em **(i)** certificados de recebíveis imobiliários e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(ii)** cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(iii)** cotas de fundos de investimento imobiliário; **(iv)** imóveis ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; **(v)** letras de crédito imobiliário; **(vi)** letras imobiliárias garantidas; e **(vii)** letras hipotecárias (“Ativos”).

Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, aplicada em: **(i)** títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas (conforme definido no Regulamento); **(ii)** operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; **(iii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; **(iv)** cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; **(v)** outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472, sem necessidade específica de diversificação de investimentos (“Ativos Financeiros”).

Sem prejuízo da política de investimento do Fundo, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.

O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos, devendo estes critérios de concentração ser observados pela Gestora previamente a cada aquisição de Ativos pelo Fundo.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* meramente indicativo do Fundo é atualmente composto por:

| #     | Operação               | Volume    | Indexador    | Juros (a.a.) | Prazo     | LTV | Descrição   | Localização    |
|-------|------------------------|-----------|--------------|--------------|-----------|-----|---|----------------|
| 1     | Financiamento a Obra 1 | 28        | IPCA         | 10,00%       | 3,0 anos  | 42% | Financiamento de obra em bairro nobre para incorporadora tradicional                          | São Paulo      |
| 2     | Financiamento a Obra 2 | 25        | IPCA         | 10,80%       | 3,0 anos  | 55% | Financiamento de obra na cidade de São Paulo  | São Paulo      |
| 3     | Financiamento a Obra 3 | 40        | IPCA         | 11,50%       | 4,0 anos  | 24% | Financiamento de obra para incorporadora tradicional em Belo Horizonte                        | Minas Gerais   |
| 4     | Financiamento a Obra 4 | 41        | IPCA         | 11,60%       | 5,0 anos  | 23% | Financiamento de obra em bairro nobre na cidade de Joinville                                  | Santa Catarina |
| 5     | Financiamento a Obra 5 | 22        | IPCA         | 11,50%       | 3,0 anos  | 46% | Financiamento de obra na grande São Paulo   | São Paulo      |
| 6     | Financiamento a Obra 6 | 42        | IPCA         | 10,50%       | 5,0 anos  | 50% | Financiamento de obra em bairro nobre na cidade de Curitiba                                   | Paraná         |
| 7     | Pulverizado 1          | 36        | IPCA         | 10,50%       | 10,0 anos | 11% | Carteira de imóveis com AF proveniente de contratos de home equity                            | Diversos       |
| 8     | Pulverizado 2          | 13        | IPCA         | 10,00%       | 10,0 anos | 22% | Carteira de imóveis com AF proveniente de vendas em tabela direta                             | São Paulo      |
| 9     | Equity 1               | 7         | INCC         | 24,59%       | 4,0 anos  | n.a | Co-investimento em projeto de alto padrão em bairro tradicional de Goiânia                    | Goiás          |
| 10    | Equity 2               | 12        | INCC         | 25,64%       | 4,0 anos  | n.a | Co-investimento em projeto de alto padrão em bairro tradicional de Goiânia                    | Goiás          |
| 11    | Corporativo 1          | 22        | IPCA         | 10,70%       | 10,0 anos | 44% | Crédito corporativo garantido por estoque <u>performado</u> e cessão fiduciária de recebíveis | São Paulo      |
| Total |                        | R\$287 MM | M. Ponderada | 11,82%       | 5,5 anos  |     |   |                |

**O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO, SENDO CARACTERIZADO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENÉRICO.**

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



**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

**OS RECURSOS DA PRESENTE OFERTA PODERÃO SER DESTINADOS À AQUISIÇÃO DE ATIVOS QUE SE CARACTERIZEM COMO OPERAÇÕES CONFLITADAS, CONFORME SITUAÇÕES DESCRITAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 21 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**

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

Para mais informações sobre a discricionariedade da Administradora e da Gestora, ver fator de risco “Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento” na página 32 deste Prospecto Definitivo.

**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**

Na data deste Prospecto, não há no *pipeline* do Fundo quaisquer investimentos que configurem situações de conflito de interesses, bem como, na presente data, não existem ativos na carteira do Fundo que são considerados como “ativos conflitados”.

A Administradora, em conjunto com a Gestora, submeteram à deliberação pelos Cotistas, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, a possibilidade de realização de operações conflitadas, por meio de assembleia geral extraordinária de Cotistas, realizada em 01 de julho de 2021 (“[AGC de Conflito de Interesses 01.07.2021](#)”) e por meio da assembleia geral extraordinária de Cotistas, realizada em 22 de outubro de 2022 (“[AGC de Conflito de Interesses 22.10.2022](#)”).

Na AGC de Conflito de Interesses 01.07.2021, os Cotistas por unanimidade, sem ressalvas ou restrições, resolveram aprovar a aquisição de Ativos que se encontrem em situação de conflito de interesse com o então consultor imobiliário, que à época da referida aprovação era a própria Gestora, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472, até o limite máximo de 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Na AGC de Conflito de Interesses 22.10.2022, os Cotistas representando 34,24% (trinta e quatro inteiros e vinte e quatro centésimos por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo aprovaram, em atenção aos termos do artigo 18, inciso XII c/c o artigo 34, Instrução CVM 472, bem como do item 6.3.1 do Regulamento, a autorização para que o Fundo, a qualquer tempo, possa investir a parcela do seu patrimônio que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos em operações compromissadas com lastro em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas do Fundo, de emissão da Administradora, que se enquadra como instituição financeira, sem qualquer limitação em relação à diversificação, observado, contudo, o limite por emissor de até 20% (vinte por cento), em consonância com a regulamentação e com o Regulamento.

**POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA NOVA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

**OS INVESTIDORES QUE ACEITAREM OS TERMOS DESTA OFERTA TEM CIÊNCIA, CONHECIMENTO DA EXISTÊNCIA DA AGC DE CONFLITO DE INTERESSES 01.07.2021 E DA AGC DE CONFLITO DE INTERESSES 22.10.2022 E CONCORDAM, INCLUSIVE, POR MEIO DA ASSINATURA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, COM A CONDIÇÃO PRECEDENTE DO FUNDO E SUA RESPECTIVA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**



**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES”, NA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

**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, e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

**NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO *PIPELINE* INDICATIVO ACIMA.**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**cy.capital**

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

---



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

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

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

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

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

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

##### **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre a liquidez e o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino “ Hamas ” e o estado de Israel; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Novas Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade das Cotas e o valor de negociação das Cotas, de forma que o Investidor poderá ter o seu horizonte de rentabilidade significativamente reduzido.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os resultados dos Ativos. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Risco da marcação a mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, inclusive ao longo do dia, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Novas Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário. Ainda, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira de ativos do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Risco de mercado das Cotas do Fundo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo. Dessa forma, o Investidor poderá sofrer perdas do capital aplicado, caso deseje negociar suas Cotas no mercado secundário no curto prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Riscos tributários

A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor ("Lei nº 9.779") estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. As regras tributárias aplicáveis



aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que 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. De acordo com a Lei nº 8.668, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2024, conforme alterada (“Lei nº 11.033”), ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido 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 pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Exceção é feita às aplicações financeiras em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário e de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, que ficam isentas de tributação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta**

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.



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

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo e impactar adversamente a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação de suas Cotas. Dessa forma, podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de alterações decorrentes da reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco jurídico**

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido. Ainda, o Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas e, conseqüentemente, impactar de maneira adversa os Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de diluição**

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos, caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



## Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão 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 ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas. Ainda, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos financeiros 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 do Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo

O Fundo adquirirá Ativos com retorno atrelado à exploração de imóveis e, em situações extraordinárias, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Imobiliários poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por conseqüência, sobre as Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo deverá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo e, conseqüentemente, os Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



## Riscos de prazo

Considerando que a aquisição de Novas Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Nova Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado pelo Cotista do Fundo ou ausência de demanda na venda das Novas Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos que compõem a carteira do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional somente poderá negociar livremente suas Novas Cotas na B3 na data definida no formulário de liberação para negociação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3. Durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência e durante o Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento da Oferta, considerando os Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

Sendo assim, o Investidor da Oferta e o Cotista que exercer o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas inscritas até o seu encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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 ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como, por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou consultor especializado uma vez



caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas a Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

**SEM PREJUÍZO DAS APROVAÇÕES PELOS COTISTAS DA AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE ATIVOS CONFLITADOS, BEM COMO DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, CONFORME MENCIONADO NA SEÇÃO 3.2 DESTE PROSPECTO, POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, INCLUSIVE ESTA OFERTA, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA NOVA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

Desta forma, caso venham a existir demais atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora**

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelos Investidores. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo e risco de não realização dos investimentos**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados através da Oferta ou suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco decorrente de o Cotista deter a propriedade das Cotas e não dos Ativos**

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos e Ativos Financeiros que se enquadrem à Política de Investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas, propriedade direta sobre os Ativos, conforme disposto na regulamentação vigente. Dessa forma, os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira do Fundo de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Novas Cotas possuídas, e não de forma direta, de forma que o recebimento dos rendimentos pelos Cotistas dependerá da discricionariedade da Gestora, dentro das possibilidades previstas pela legislação aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco da não existência de garantia de eliminação de riscos**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo**

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por conseqüência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de crédito dos Ativos de Liquidez**

As obrigações decorrentes dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo**

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Novas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco da morosidade da justiça brasileira**

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos e aos Ativos Financeiros, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e aos Ativos Financeiros e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



### **Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Imobiliários da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relativos aos Ativos Imobiliários**

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Dessa forma, a Administradora e a Gestora não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias que o Fundo possa vir a ter. Tendo em vista a aplicação preponderante do Fundo em Ativos, e portanto em cotas de FII, os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das cotas de FII estarão sujeitos à incidência de 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, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor imobiliário, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários**

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcelas do preço ou repasses de financiamento e conseqüente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relacionados à regularidade dos imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo**

A transferência de titularidade de um imóvel depende do registro do título aquisitivo na respectiva matrícula (cada imóvel possui matrícula própria, que fica arquivada junto à circunscrição imobiliária competente, e que contempla a identificação do imóvel, sua titularidade, ônus reais, restrições, entre outros aspectos relevantes). Situações como a morosidade ou pendência para registro do título que ensejou a aquisição dos imóveis na matrícula competente, além de sujeitar o imóvel às contingências do vendedor (penhoras, dívidas etc.), poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos Imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das Cotas do Fundo. Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo (incluindo, mas



não se limitando a, a área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), alvará expedido pelo Corpo de Bombeiros do estado e licença de funcionamento da Prefeitura local), os respectivos ocupantes (locatários e/ou arrendatários, por exemplo) poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo, hipótese em que poderão deixar de pagar os valores atinentes à ocupações exercidas e, até mesmo, rescindir o respectivo instrumento celebrado (contrato de locação e/ou de arrendamento, entre outros), o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta**

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

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos e dos Ativos Financeiros**

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos e aos Ativos Financeiros, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos e aos Ativos Financeiros não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Riscos relacionados à liquidez**

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Novas Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Novas Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco de não concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos, pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o Investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **A diligência jurídica apresentou escopo restrito**

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos dos Coordenadores no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais Ativos, que poderá ser conduzida por assessores jurídicos a serem contratados pelo Fundo) apresentou escopo restrito, limitado à verificação da



veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Definitivo, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos Ativos. A não aquisição dos Ativos em virtude de não atendimento de condições precedente, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Por fim, faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais Ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos**

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555 de 17 de dezembro de 2014 (“Instrução CVM 555”), conforme em vigor, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação**

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação dos imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo que podem vir a ser suportados pelo Fundo:

- (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis afetará a performance dos ativos que compõem a carteira do Fundo, o que poderá fazer com que o Fundo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de aluguéis gerando despesas extraordinárias ao Fundo; e
- (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis dos imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da lei do inquilinato, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor (“Instrução CVM 516”). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos



principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial. Sendo assim, os Cotistas devem estar cientes de que o retorno do investimento realizado nas Cotas poderá ser menor do que o inicialmente pretendido, o que poderá levar o Investidor a perdas financeiras e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de disponibilidade de caixa**

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor de capital autorizado previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Caso ocorra uma nova emissão de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções**

O Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Sendo assim, as informações contidas neste Prospecto Definitivo e nos materiais de divulgação da Oferta podem não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelos Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco regulatório**

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos do Fundo, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:



- (i) Risco de alterações na Lei de Locação: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei de Locação seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel), o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e
- (ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes, o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todas Intenções de Investimento feitos perante tais Participantes Especiais**

Caso haja descumprimento ou indício de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável a determinado Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, tal Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação dos valores mobiliários objeto da Oferta, devendo cancelar todas as Intenções de Investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para pagamento dos valores mobiliários objeto da Oferta, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação dos Coordenadores. O Coordenadores não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas Intenções de Investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de restrição na negociação dos Ativos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de uso de derivativos**

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode: (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais



necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, a Gestora, ou quaisquer prestadores de serviços do Fundo e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital:**

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará a necessidade de deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento**

A Resolução CVM nº 175 passou a vigorar em outubro de 2023, com a exceção de alguns dispositivos, cujo prazo de vigência será posterior. Sendo assim, o Fundo terá que se adequar às novas regras decorrentes da Resolução CVM 175, de forma que o Regulamento do Fundo deverá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, para se adequar a essas novas regras. Dessa forma, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos à nova regulamentação, cujas alterações incluem, mas não se limitam, aos limites de concentração por modalidade de ativos, responsabilidade dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, entre outros. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco de Aumento dos Custos de Construção**

O 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. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme sua respectiva Intenção de Investimento, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), as Intenções de Investimento das Pessoas Vinculadas serão canceladas.



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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças**

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário e do agronegócio, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias 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 e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia 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 e no mercado do agronegócio. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco decorrente de alterações do Regulamento**

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste**

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de desenquadramento passivo involuntário**

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo por tempo maior que o permitido para os fundos de investimento imobiliário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iii)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



## Risco relativo à concentração e pulverização

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

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

Ainda, o Fundo poderá investir em poucos Ativos, de forma a concentrar o risco da carteira. Adicionalmente, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando -se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### Risco operacional

Os Ativos e os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. A Gestora e a Administradora podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação da Gestora e da Administradora. Adicionalmente, a capacidade da Gestora e da Administradora de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro da Gestora e da Administradora, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pela Gestora e pela Administradora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### Risco de governança

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição**

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos e dos Ativos Financeiros. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora**

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora 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 à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, 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 do Fundo também. Os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos ambientais**

Os imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento;; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões



urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$500,00 (quinhentos reais) a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas**

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Adicionalmente, ainda que Cotistas minoritários manifestem votos em contrário à ordem do dia objeto da assembleia geral, as matérias objeto da deliberação podem vir a ser aprovadas desde que o quórum mínimo seja atendido. Nessa hipótese, a ordem do dia será aprovada e os Cotistas minoritários serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de liquidação antecipada do Fundo**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional**

Caso a totalidade dos Cotistas exerça seu direito de preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Novas Cotas poderá ser destinada exclusivamente a oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático**

A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da Emissão e da Oferta constantes dos documentos não foram objeto de análise prévia por



parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Novas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de vacância**

A prospecção de locatários, arrendatários ou adquirentes do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) atrelados a títulos nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente pode não ser bem sucedida, o que poderá reduzir a rentabilidade ou o valor do respectivo título e, conseqüentemente, do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do respectivo título e, conseqüentemente do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

#### **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo**

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

#### **Risco de desapropriação**

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de investimento detidos pelo Fundo ou excepcionalmente integrantes da sua carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala qualitativa de risco: Menor

#### **Risco de sinistro e não contratação de seguro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis atrelados a investimentos feitos pelo 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, não é possível assegurar que na locação dos imóveis vinculados aos Ativos será contratado algum tipo de seguro. Tampouco é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor



### **Risco de o Fundo adquirir Ativos onerados**

Nos termos do Regulamento, poderão eventualmente compor a carteira do Fundo imóveis localizados em qualquer parte do território nacional, direitos reais em geral sobre tais imóveis, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários, exclusivamente nos casos de: (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo. Neste caso, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, provocando prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

### **Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo**

Os bens imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as suas cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala qualitativa de risco: Menor

### **Demais riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

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



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**cy.capital**

## **5. CRONOGRAMA**

---



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

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

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

O cronograma indicativo com os principais eventos da Oferta é o seguinte:

| Ordem dos Eventos | Evento  | Data Prevista <sup>(1) (2)</sup> |
|-------------------|---|----------------------------------|
| 1                 | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM<br>Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e disponibilização deste Prospecto Definitivo                            | 26/06/2024                       |
| 2                 | Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência   | 01/07/2024                       |
| 3                 | Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador<br>Início do Período para Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador | 03/07/2024                       |
| 4                 | Encerramento da Negociação do Direito de Preferência na B3  | 11/07/2024                       |
| 5                 | Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3<br>Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador                                       | 15/07/2024                       |
| 6                 | Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador<br>Data de Liquidação do Direito de Preferência   | 16/07/2024                       |
| 7                 | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência<br>Início do Período de Exercício das Sobras e Montante Adicional            | 17/07/2024                       |
| 8                 | Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador  | 18/07/2024                       |
| 9                 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3  | 23/07/2024                       |
| 10                | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador  | 24/07/2024                       |
| 11                | Data de liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional  | 30/07/2024                       |
| 12                | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional  | 31/07/2024                       |
| 13                | Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento  | 01/08/2024                       |
| 14                | Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento  | 21/08/2024                       |
| 15                | Procedimento de Alocação  | 23/08/2024                       |
| 16                | Data de Liquidação da Oferta  | 28/08/2024                       |
| 17                | Prazo máximo para divulgação do Anúncio de Encerramento   | 23/12/2024                       |

<sup>(1)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja o item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" da seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta", na página 49 deste Prospecto Definitivo.

<sup>(2)</sup> As datas indicadas acima são estimativas.

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM "7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS**

## PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 49 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes, da CVM, do Fundos.Net e da B3, indicados abaixo: (i) este Prospecto Definitivo; (ii) os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; (iii) informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; (iv) informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; (v) informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas; e (vi) quaisquer outras informações referentes à Oferta:

**Administradora:** [www.bancogenial.com](http://www.bancogenial.com) (neste *website* clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário”, selecionar “Documentos” e, então, selecionar a opção desejada);

**Coordenador Líder:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, localizar “FII - Cyrela Crédito” e, então, selecionar o documento desejado);

**Guide:** <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website*, na seção “Nossas Ofertas”, clicar em “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário” e, na seção “Em andamento”, selecionar “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, selecionar a opção desejada);

**Inter DTVM:** <https://www.bancointer.com.br/pra-voce/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar no botão “Conheça as Ofertas disponíveis”. No campo de pesquisa “Qual oferta pública você procura?”, pesquisar por “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, selecionar a opção desejada);

**Gestora:** <https://cy.capital/fundos/credito-imobiliario> (neste *website*, e, então, selecionar a opção desejada);

**CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, clicar na opção desejada);

**FUNDOS.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada);

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website*, clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada); e

**Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

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

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todas as Intenções de Investimento serão canceladas e os Coordenadores comunicarão o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nas respectivas Intenções de Investimento, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 3º, da Instrução CVM 472 (“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação (conforme abaixo definido), com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução da Intenção de Investimento das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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



**cy.capital**

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

---



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

As cotas do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 24 de novembro de 2021, sob o código “CYCR11”.

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

| Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 24/06/2024) |                       |                       |                      |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Valor de negociação por Cota (em R\$)                 |                       |                       |                      |
| Data  | Mínimo <sup>(3)</sup> | Máximo <sup>(1)</sup> | Médio <sup>(2)</sup> |
| 2024  | 6,30                  | 9,76                  | 9,32                 |
| 2023  | 6,60                  | 9,33                  | 7,73                 |
| 2022  | 6,30                  | 9,44                  | 7,70                 |
| 2021  | 7,70                  | 9,20                  | 8,76                 |
| 2020  | n.a                   | n.a                   | n.a                  |

| Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 24/06/2024) |                       |                       |                      |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Valor de negociação por Cota (em R\$)                     |                       |                       |                      |
| Data  | Mínimo <sup>(3)</sup> | Máximo <sup>(1)</sup> | Médio <sup>(2)</sup> |
| 2T24  | 9,21                  | 9,83                  | 9,49                 |
| 1T24  | 8,9                   | 9,6                   | 9,15                 |
| 4T23  | 8,38                  | 9,23                  | 8,59                 |
| 3T23  | 7,76                  | 9,33                  | 8,21                 |
| 2T23  | 6,68                  | 8,32                  | 7,31                 |
| 1T23  | 6,6                   | 7,39                  | 6,83                 |

| Cotações Mensais – Últimos Seis Meses (até 24/06/2024) |                       |                       |                      |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Valor de negociação por Cota (em R\$)                  |                       |                       |                      |
| Data   | Mínimo <sup>(3)</sup> | Máximo <sup>(1)</sup> | Média <sup>(2)</sup> |
| jun/24   | 9,55                  | 9,83                  | 9,62                 |
| mai/24   | 9,21                  | 9,79                  | 9,49                 |
| abr/24   | 9,28                  | 9,68                  | 9,39                 |
| mar/24   | 9,14                  | 9,60                  | 9,25                 |
| fev/24   | 9,11                  | 9,37                  | 9,18                 |
| jan/24   | 8,90                  | 9,43                  | 9,02                 |

<sup>(1)</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

<sup>(2)</sup> Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período; e

<sup>(3)</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

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

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início (conforme adiante definido), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 1,16496557946 (“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”).

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista, ou terceiro cessionário, no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência previsto na seção 5.1 deste Prospecto Definitivo, na página 39 (“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 (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante os Coordenadores, 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 (inclusive) 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, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas neste Prospecto Definitivo (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

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

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e os terceiros cessionários do Direito de Preferência: **(i)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas; **(ii)** deverão indicar seu interesse em exercer o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme adiante definido); e **(iii)** 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 Definitivo.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma da Oferta (“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 Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, na data prevista no cronograma indicativo da Oferta neste Prospecto, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido), informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser destinada para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme adiante definido) e, posteriormente, conforme aplicável, a ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

### Direito de Subscrição de Sobras e Montante de Adicional

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício da subscrição de sobras no âmbito do Direito de Preferência, o direito de subscrição de sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do

Direito de Preferência (“Sobras”). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito a título de Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras) (“Montante Adicional”), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Novas Cotas existentes para as Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional” e, com conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, “Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”).

Os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência não possuirão o Direito de Subscrição de Sobras. Adicionalmente, os Cotistas que não exercerem o Direito de Subscrição de Sobras não poderão exercer também o Direito de Subscrição de Montante Adicional.

A quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas. Eventual arredondamento no número de Novas Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, (i) até o 4º (quarto) Dia Útil a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (inclusive) (“Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”) junto à B3; e (ii) até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso (“Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”).

Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3. Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto ao Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, será feita a alocação do montante subscrito de Sobras no Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e a identificação dos Cotistas que manifestaram seu desejo no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como se houve excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Caso haja excesso de demanda por Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Novas Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional (“Rateio do Montante Adicional”), sendo certo que eventuais arredondamentos de Novas Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Caso o Coordenador Líder verifique, após a aplicação do Rateio do Montante Adicional, a existência de Novas Cotas remanescentes e não subscritas em razão da aplicação do Rateio do Montante Adicional, este poderá realizar, a seu exclusivo critério, um rateio adicional entre as Novas Cotas remanescentes de forma discricionária referente às manifestações recebidas dos Cotistas interessados em exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional nos montantes individuais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta.

No final do 3º (terceiro) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência terão disponíveis para consulta junto ao Escriturador e ao seu respectivo agente de custódia, a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência, a título de Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional será realizada no 4º (quarto) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador (“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.



Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”) por meio dos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido), informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, no âmbito da Oferta, nos termos do Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Definitivo.

Após o procedimento descrito acima e, conforme o caso, a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional.

**É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DENTRO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL.**

**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)**

#### Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

| Cenários | Quantidade de Novas Cotas Emitidas | Quantidade de Cotas do Fundo 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        | 5.279.832                          | 21.595.672                                 | 207.621.378,50  | 9,61   | 99,52%                     |
| 2        | 19.007.392                         | 35.323.232                                 | 337.621.370,80  | 9,56   | 98,94%                     |
| 3        | 23.759.240                         | 40.075.080                                 | 382.621.371,36  | 9,55   | 98,83%                     |

\* Considerando o patrimônio líquido do Fundo em 24 de junho de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

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

| Quantidade de Cotas do Fundo (em 24/06/2024) | Patrimônio Líquido do Fundo (em 24/06/2024) (R\$) | Valor Patrimonial das Cotas (em 24/06/2024) (R\$) |
|--|---|---|
| 16.315.840                                   | 157.621.369                                       | 9,66  |

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 24 de junho de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. Para mais informações a respeito do risco de diluição nos investimentos, veja o fator de risco “Risco de diluição”, na página 18 deste Prospecto Definitivo.

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

O Preço de Emissão foi calculado com base no valor patrimonial das Cotas em 26 de junho de 2024, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, nos termos do inciso “(i)” do artigo 14.7 do Regulamento.



**cy.capital**

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

---



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista ou terceiro cessionário, que exercer seu Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data definida no formulário de liberação para negociação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação para negociação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses 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, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário.

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

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 35 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NAS COTAS; E QUE (II) BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

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

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

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive o Cotista, ou terceiro cessionário, que exercer o Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores (inclusive os Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelos Coordenadores, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem aos Coordenadores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores (inclusive os Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional).



**EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES (INCLUSIVE OS COTISTAS QUE EXERCEREM O DIREITO DE PREFERÊNCIA, O DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRES E DE MONTANTE ADICIONAL) SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. OS COORDENADORES DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES.**

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução da Intenção de Investimento das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o registro ou indeferir o requerimento de registro automático.

Os Coordenadores e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive os Cotistas, ou terceiros cessionários, que exerceram o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor (inclusive os Cotistas, ou terceiros cessionários, que exerceram o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas, ou terceiros cessionários, que exerceram o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores (inclusive os Cotistas, ou terceiros cessionários, que exerceram o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) silentes pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive os Cotistas, ou terceiros cessionários, que exerceram o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes do Contrato de Distribuição ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida abaixo), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Eventual adesão de Participantes Especiais após a obtenção do registro automático da Oferta pela CVM mediante a celebração de termo específico, conforme hipótese do artigo 79, §2º da Resolução CVM 160, não configurará incidência de modificação de Oferta, consoante disposto no Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

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



**cy.capital**

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

---



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

### Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Como condição de eficácia de seu Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou de sua Intenção de Investimento, conforme o caso, os Investidores e os Cotistas (ou terceiros cessionários) que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da Intenção de Investimento ou exercício do Direito de Preferência, e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme o caso (“Crítérios de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor ou Cotista indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor (conforme abaixo definido).

Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e das Intenções de Investimento dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nas respectivas Intenções de Investimento, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, nos Investimentos Temporários, calculados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores e Cotistas que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução da Intenção de Investimento das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

### Condições Suspensivas

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) concessão do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 5 do Contrato de Distribuição e na seção 9.1 deste Prospecto, conforme página 65 deste Prospecto Definitivo. As



Condições Suspensivas devem ser verificadas até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

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

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto Definitivo.

### Oferta Não Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta uma ou mais Intenções de Investimento, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nas suas respectivas Intenções de Investimento a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de suas Intenções de Investimento serem canceladas pela Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras e ao de Montante Adicional.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, no mínimo, 10% (dez por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional) será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão alterar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

As Intenções de Investimento são irrevogáveis e irretiráveis, ressalvado o disposto neste Prospecto Definitivo, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas na própria Intenção de Investimento, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na sua Intenção de Investimento, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Intenções de Investimento firmadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar sua Intenção de Investimento à respectiva Instituição Participante da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das Intenções de Investimento. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão às Intenções de Investimento feitas por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, os Coordenadores alocarão as Novas Cotas objeto das Intenções de Investimento em observância ao Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido a referida Intenção de Investimento, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado na referida Intenção de Investimento, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de



acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor da Intenção de Investimento, e observada a possibilidade de rateio, nos termos da Cláusula 4.9 do Contrato de Distribuição. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração;

- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima junto à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado sua(s) respectiva(s) Intenção(ões) de Investimento, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, as Intenções de Investimento serão automaticamente canceladas pelas Instituições Participantes da Oferta; e
- (vii) até as 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual as Intenções de Investimento tenham sido realizadas, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante das Intenções de Investimento e o Preço de Subscrição, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas neste Prospecto Definitivo.

#### Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto das Intenções de Investimento apresentadas pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão alterar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do montante final da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas, todas as Intenções de Investimento não canceladas serão integralmente atendidas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas objeto das Intenções de Investimento apresentadas pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja superior à quantidade de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Intenções de Investimento inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Intenção de Investimento e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Novas Cotas (“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”).

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, a Intenção de Investimento poderá ser atendida em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas por eles indicada na respectiva Intenção de Investimento. Os Coordenadores, em comum acordo com os Ofertantes, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, às referidas Intenções de Investimento.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado o Investidor Não Institucional que ainda não tiver sua Intenção de Investimento integralmente atendida o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto da Intenção de Investimento de tal Investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem suas respectivas Intenções de Investimento integralmente atendidas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas. Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de uma Intenção de Investimento, as Intenções de Investimento serão consideradas em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. As Intenções de Investimento que forem canceladas por qualquer motivo serão desconsideradas na alocação descrita acima.

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



## Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, e do atendimento das Intenções de Investimento apresentadas pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas Intenções de Investimento exclusivamente aos Coordenadores, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. As Intenções de Investimento são irrevogáveis e irretratáveis, ressalvado o disposto neste Prospecto Definitivo, devendo observar, ainda, as condições previstas na Intenção de Investimento, bem como os procedimentos e normas de liquidação da B3;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na sua Intenção de Investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Intenções de Investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Intenção de Investimento junto aos Coordenadores, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas Intenções de Investimento;
- (v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelos Coordenadores, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado na Intenção de Investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor da Intenção de Investimento; e
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima aos Coordenadores em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, as Intenções de Investimento serão automaticamente canceladas pelos Coordenadores.

## Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as Intenções de Investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”).

## Disposições Comuns ao Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, bem como o Cotista ou terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação de negociação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade



de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação de negociação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, a Intenção de Investimento a ser formalizada é completa e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NA(S) INTENÇÃO(ÕES) DE INVESTIMENTO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 35 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.**

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

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

Os termos e condições da Emissão e da Oferta, observado o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, foram aprovados por meio do “*Ato do Administrador do Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 26 de junho de 2024 (“Ato de Aprovação da Oferta”) conforme divulgado em 26 de junho de 2024 por meio de fato relevante.

O Ato de Aprovação da Oferta encontra-se anexo a este Prospecto na forma do Anexo III,

### **8.4 Regime de distribuição**

As Novas Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

Para fins de cumprimento do objeto do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com os Coordenadores, “Instituições Participantes da Oferta”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente (i) à carta convite a ser disponibilizada no website da B3 e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição; ou (ii) ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.



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

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

### Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição **(i)** que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; **(ii)** a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto Definitivo e demais Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; **(iii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e **(iv)** que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelos Coordenadores (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, do Fundos.NET e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i)** a Oferta terá como público-alvo: **(a)** os Investidores Não Institucionais; e **(b)** os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii)** após **(a)** a obtenção do registro automático da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, terá início o Período de Distribuição e poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelos Coordenadores e observado o inciso “(iii)” abaixo, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do caput do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro;
- (iii)** os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv)** os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional deverão formalizar a sua intenção de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;
- (v)** 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 Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem destinadas para as Sobras e Montante Adicional;
- (vi)** após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante referido período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;
- (vii)** as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional;



- (viii) observado o disposto no item “(viii)” abaixo: **(a)** durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta constante do Prospecto (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), as Instituições Participantes da Oferta receberão as Intenções de Investimento dos Investidores Não Institucionais; e **(b)** até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, os Coordenadores receberão as Intenções de Investimento dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ix) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas, deverá formalizar sua Intenção de Investimento junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (x) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Intenção de Investimento, junto aos Coordenadores, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, ou enviar Intenção de Investimento para os Coordenadores, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Novas Cotas correspondente às Intenções de Investimento recebidas durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação;
- (xi) os Investidores deverão indicar na Intenção de Investimento a quantidade de Novas Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial;
- (xii) os Coordenadores e os Participantes Especiais deverão manter controle de data e horário do recebimento de cada uma das Intenções de Investimento, sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional previsto na Cláusula 4.10 do Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, na hipótese de alteração e reenvio da Intenção de Investimento durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Novas Cotas constantes da última Intenção de Investimento enviada por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (xiii) cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o modelo aplicável de aceitação da Oferta a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item “(x)” acima, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 (“Intenção de Investimento”). A Intenção de Investimento deverá: **(a)** conter as condições de integralização e subscrição das Novas Cotas; **(b)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(c)** incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina; e **(d)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (xiv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das Intenções de Investimento;
- (xv) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará **(a)** as Intenções de Investimento enviadas pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada das Intenções de Investimento dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e **(b)** as Intenções de Investimento dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelos Coordenadores;
- (xvi) os Investidores que tiverem suas Intenções de Investimento alocadas deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento das respectivas Intenções de Investimento;
- (xvii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xviii) posteriormente à **(a)** obtenção do registro da Oferta **(b)** disponibilização do Prospecto nos Meios de Divulgação; **(c)** divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; e **(d)** ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição; e
- (xix) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”) nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido) aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

## Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando as Intenções de Investimento, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais que estão sujeitos a uma limitação de subscrição de até 10% (dez por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional)), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional; **(iii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; **(iv)** determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 10% (dez por cento) ou maior ou menor), nos termos previstos neste Prospecto Definitivo) e, assim, definir a quantidade de Novas Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o rateio, caso em que será observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional; e **(v)** após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), as Intenções de Investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

## Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira das Intenções de Investimento recebidas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e o Período de Coleta de Intenções de Investimento enviados pelos Investidores e/ou pelos Cotistas (ou terceiros cessionários), conforme o caso, se dará nas respectivas Datas de Liquidação, conforme o caso, e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores e Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional deverão efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, aos Coordenadores.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a critério dos Coordenadores, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, sendo que, caso encerrada, a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores e/ou Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e/ou das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e/ou por Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Coordenadores deverão devolver aos Investidores e/ou Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores e/ou Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

## 8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão admitidas 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 pela B3.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista ou terceiro cessionário, que exercer seu Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação para negociação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação para negociação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

## 8.7 Formador de mercado

Os Coordenadores recomendam ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério dos Ofertantes, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

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

É vedado aos Ofertantes o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

## 8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

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

## 8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas, correspondente a R\$ 94,70 (noventa e quatro reais e setenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 97,50 (noventa e sete reais e cinquenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se (i) caso o total de Novas Cotas correspondente às Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo, ou terceiros cessionários, quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**cy-capital**

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

---



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo que contempla, entre outros, o retorno do investimento realizado pelo Fundo, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo IV deste Prospecto Definitivo (“Estudo de Viabilidade”).

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

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender à Instrução CVM 472 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

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

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



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **10. RELACIONAMIENTO E CONFLICTO DE INTERESES**

---



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

### Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos e/ou geridos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, bem como de outras ofertas de cotas de outros fundos administrados pela Administradora cuja coordenação foi feita pelo Coordenador Líder, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

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

### Relacionamento entre a Administradora e o Inter DTVM

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos e/ou geridos por pessoas do mesmo grupo econômico do Inter DTVM e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, bem como de outras ofertas de cotas de outros fundos administrados pela Administradora cuja coordenação foi feita pelo Inter DTVM, a Administradora e o Inter DTVM não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Inter DTVM poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com o Inter DTVM ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

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

### Relacionamento entre a Administradora e a Guide

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos e/ou geridos por pessoas do mesmo grupo econômico da Guide e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, bem como de outras ofertas de cotas de outros fundos administrados pela Administradora cuja coordenação foi feita pela Guide, a Administradora e a Guide não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, a Guide poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com a Guide ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

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

### Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

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

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

### Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

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

### Relacionamento entre a Administradora os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

### Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder dos fundos imobiliários geridos pela Gestora. Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder não atuou como instituição intermediária líder em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

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

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

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

### Relacionamento entre a Gestora e a Guide

Na data deste Prospecto Definitivo, a Gestora e a Guide não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pela Guide dos fundos imobiliários geridos pela Gestora. Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, a Guide não atuou como instituição intermediária líder em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

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

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

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



### Relacionamento entre a Gestora e o Inter DTVM

Na data deste Prospecto Definitivo, a Gestora e o Inter DTVM não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Inter DTVM dos fundos imobiliários geridos pela Gestora. Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Inter DTVM não atuou como instituição intermediária líder em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

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

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

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

### Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

### Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no artigo 13.1 do Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

### Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Instrução CVM 472.

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 21 deste Prospecto Definitivo.



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**cy.capital**

## **11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

---



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou os Coordenadores para atuarem como instituições intermediárias da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 89 deste Prospecto Definitivo.

#### Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme adiante definido) comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme adiante definido), a qual somente será devida nos casos em que o não atendimento das Condições Suspensivas (conforme adiante definido) seja decorrente de culpa, dolo, negligência, fraude ou má-fé da Gestora, o cumprimento dos deveres e obrigações pelos Coordenadores previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) (“Condições Suspensivas”), a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma individual ou em conjunto, cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, sob pena de rescisão do Contrato de Distribuição, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta, deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160:

- (i) obtenção, pelos Coordenadores, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços referentes à estruturação, coordenação e distribuição pública das Cotas, incluindo, mas não se limitando, a aprovações das áreas jurídica, socioambiental, de contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;
- (ii) aceitação pelos Coordenadores e pela Gestora da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar os Coordenadores na Oferta e outro para assessorar a Gestora (“Assessores Jurídicos”) e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora e/ou pelo Fundo;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) concessão do registro automático da Oferta junto à CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição, neste Prospecto e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro das Novas Cotas para (a) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (b) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.
- (vi) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Contrato de Distribuição, o Regulamento, o Ato de Aprovação da Oferta, conforme aplicável, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (vii) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora e pela Administradora aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de backup referente aos materiais publicitários da Oferta, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos;
- (viii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, constantes dos Documentos da Oferta (conforme adiante definido), incluindo, sem limitação, o Prospecto e o estudo de viabilidade, sendo que a Gestora e a Administradora serão responsáveis, sem solidariedade entre si, pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização pela Parte inadimplente nos termos descritos no Contrato de Distribuição;



- (ix) realização de bring down due diligence em data anterior (a) ao início do roadshow, (b) ao Procedimento de Alocação, e (c) à liquidação da Oferta;
- (x) recebimento, pelos Coordenadores, de declaração assinada pela Gestora e pela Administradora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da Data da Liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora e pela Administradora, no âmbito da Oferta e do procedimento de due diligence, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xi) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xii) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da due diligence jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como do procedimento de backup, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiii) recebimento pelos Coordenadores, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis da Data de Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios aos Coordenadores, da redação final do parecer legal (legal opinion) (“Legal Opinion”) dos Assessores Jurídicos, elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xiv) recebimento pelos Coordenadores, no primeiro horário comercial da Data da Liquidação da Oferta, das versões assinadas das Legal Opinions dos Assessores Jurídicos;
- (xv) obtenção pela Gestora, pelo Fundo, pela Administradora e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta e dos demais Documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora, conforme o caso;
- (xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Administradora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xvii) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora e/ou da Administradora (incluindo cisão, fusão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada da Gestora e/ou da Administradora (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Gestora e/ou da Administradora e/ou de qualquer sociedade do seu respectivo Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso;
- (xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e/ou à Administradora e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;
- (xx) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e/ou pela Administradora e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

- (xxi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; (b) pedido de autofalência da Gestora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, de mediação, conciliação ou de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; e/ou (e) ingresso pela Gestora e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, com requerimento de recuperação judicial, independentemente do deferimento do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xxii) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (a) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (b) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (c) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxiii) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento dos Códigos ANBIMA;
- (xxiv) cumprimento, pela Gestora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis nas respectivas datas mencionadas e até a data de encerramento da Oferta, conforme o caso;
- (xxv) recolhimento, pela Gestora e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM e pela B3;
- (xxvi) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 (em conjunto, as “Leis Anticorrupção”) pela Gestora, pela Administradora e/ou qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxviii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;
- (xxix) não terem ocorrido alterações na legislação, regulamentação ou normas de autorregulação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais Investidores;
- (xxx) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora, junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxxi) rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora e por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social;



- (xxxii) inexistência de violação, pela Gestora e/ou pela Administradora, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxxiii) autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e à regulamentação aplicáveis, às recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM, da ANBIMA e às práticas de mercado;
- (xxxiv) acordo entre a Gestora e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas;
- (xxxv) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis do Código ANBIMA; e
- (xxxvi) o Fundo e a Gestora, conforme o caso, arcarem com todos os custos da Oferta, (a) com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, no caso do Fundo, e (b) na forma da Cláusula 3.6.2, no caso da Gestora.

O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a Data da Liquidação da Oferta, das Condições Suspensivas. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, os Coordenadores poderão decidir pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

Caso os Coordenadores, de forma individual ou em conjunto, decidam pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes (inclusive, sem limitação, a Cláusula 22 do Contrato de Distribuição referente a *Clear Market*), exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar os Coordenadores, conforme o caso, por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade (que somente será devida nos casos em que o não atendimento das Condições Suspensivas seja decorrente de culpa, dolo, negligência, fraude ou má-fé da Gestora).

#### Remuneração dos Coordenadores

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Novas Cotas, será devido aos Coordenadores, à vista e em moeda corrente nacional, em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação da Oferta, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelos Coordenadores, as seguintes comissões e remunerações (em conjunto, “Remuneração”):

- (i) Comissão de Estruturação e Coordenação: pelos serviços de coordenação e estruturação da Oferta, os Coordenadores farão jus ao recebimento de uma remuneração equivalente ao percentual de 1,00% (um inteiro por cento) *flat*, incidente sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as subscritas e integralizadas no Período de Exercício de Direito de Preferência, bem como as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas, calculado com base no Preço de Emissão, a ser pago de forma proporcional ao valor alocado na Base de Investidores de cada um dos Coordenadores. Para os Investidores que não fizerem parte da Base de Investidores dos Coordenadores, a distribuição seguirá a proporção de 50% (cinquenta por cento) ao Coordenador Líder e 50% (cinquenta por cento) ao Inter DTVM (“Comissão de Estruturação e Coordenação”); e
- (ii) Comissão de Distribuição: pelos serviços de distribuição das Novas Cotas, os Coordenadores farão jus ao recebimento de uma remuneração equivalente ao percentual de 2,00% (dois inteiros por cento) *flat*, incidente sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as subscritas e integralizadas no Período de Exercício de Direito de Preferência, bem como as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas, calculado com base no Preço de Emissão, a ser pago de forma proporcional ao valor alocado na Base de Investidores de cada um dos Coordenadores. Para os Investidores que não fizerem parte da Base de Investidores dos Coordenadores, a distribuição seguirá a proporção de 50% (cinquenta por cento) ao Coordenador Líder e 50% (cinquenta por cento) ao Inter DTVM (“Comissão de Distribuição” e, em conjunto com a Comissão de Estruturação e Coordenação, a “Remuneração”).

É entendido como “Base de Investidores” a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico de cada Coordenador, o que inclui, ao *private bank*, tesouraria, *asset*, carteiras administradas e/ou corretora.

A Comissão de Estruturação e Coordenação e a Comissão de Distribuição devidas ao Coordenador Líder incidirão sobre as demais hipóteses não previstas na Alocação de Estruturação.



A Remuneração será paga aos Coordenadores, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda (“IR”) e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados aos Coordenadores nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que os Coordenadores recebam a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

A Remuneração não inclui os honorários devidos aos Assessores Jurídicos e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pela Gestora e/ou pelo Fundo, a critério da Gestora, independentemente da liquidação da Oferta. Os Coordenadores não são, em nenhuma hipótese, responsáveis pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pela Gestora e/ou pelo Fundo, a critério da Gestora.

## 11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

Os custos e despesas da Oferta serão suportados com recursos da Taxa de Distribuição Primária, observado que a Gestora arcará com 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) dos referidos custos, considerando a captação do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Taxa Gestora”), sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária ou pela Taxa Gestora serão arcados pela Gestora, observado que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

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

| Custos Indicativos da Oferta <sup>(1)</sup>                  | Base R\$ <sup>(2)</sup> | Valor por Cota (R\$) | % em relação ao preço unitário da Cota |
|--|-------------------------|----------------------|--|
| Comissão de Coordenação e Estruturação                       | R\$ 1.800.000,02        | 0,09                 | 1,00%                                  |
| Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação      | R\$ 299.125,37          | 0,02                 | 0,17%                                  |
| Comissão de Distribuição                                     | R\$ 3.600.000,04        | 0,19                 | 2,00%                                  |
| Tributos sobre a Comissão de Distribuição                    | R\$ 384.504,71          | 0,02                 | 0,21%                                  |
| Assessores Legais  | R\$ 260.000,00          | 0,01                 | 0,14%                                  |
| CVM - Taxa de Registro                                       | R\$ 69.495,78           | 0,00                 | 0,04%                                  |
| Taxa de Análise de Ofertas Públicas de Distribuição de Cotas | R\$ 15.200,12           | 0,00                 | 0,01%                                  |
| B3 - Taxa de Distribuição Pacote Padrão (Fixa)               | R\$ 45.600,43           | 0,00                 | 0,03%                                  |
| B3 - Taxa de Distribuição de Cotas (Variável)                | R\$ 81.078,41           | 0,00                 | 0,05%                                  |
| B3 - Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (Variável)   | R\$ 56.774,93           | 0,00                 | 0,03%                                  |
| Custos de Marketing, Publicações e outros                    | R\$ 60.289,97           | 0,00                 | 0,03%                                  |
| <b>TOTAL</b>   | <b>R\$6.672.069,78</b>  | <b>0,35</b>          | <b>3,71%</b>                           |
| <b>CUSTOS PAGOS PELA GESTORA</b>                             | <b>R\$ 1.350.000,02</b> | <b>0,07</b>          | <b>0,75%</b>                           |
| <b>CUSTOS TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA</b>                  | <b>R\$ 5.322.069,76</b> | <b>0,28</b>          | <b>2,96%</b>                           |

<sup>(1)</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

<sup>(2)</sup> Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 180.000.002,24 (cento e oitenta milhões, dois reais e vinte e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. 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 Novas Cotas do Lote Adicional, inclusive as Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.



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

**cy.capital**



**cy.capital**

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

---



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

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

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

Nos termos dispostos na Seção 3.1, os recursos da Oferta serão preferencialmente utilizados para a aquisição de Ativos, conforme definido no item 1.1 do Regulamento. Além dos Ativos indicados, o Fundo não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

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

Os documentos e informações do **CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, incluindo demonstrações financeiras e informações periódicas, podem ser acessados pelo Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o documento desejado.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO “3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS” NA PÁGINA 7 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

---



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### **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 Definitivo. Ainda, as informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI da Instrução CVM 472, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos seguintes capítulos: “CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES”, “CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇO”, “CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO”, “CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES DO GESTOR”, “CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO”, “CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE”, “CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO”, “CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL”, “CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR”, “CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDECIMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR”, “CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES”, “CAPÍTULO XIV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS”, “CAPÍTULO XIX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES”, “CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS”, “CAPÍTULO XXI – TRIBUTAÇÃO”, “CAPÍTULO XXII – ASSEMBLEIA GERAL”, e “CAPÍTULO XXIV – LIQUIDAÇÃO”.

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472, podem ser encontradas no Regulamento nos capítulos “CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇO”, “CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR”.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário”. 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 Definitivo.

### **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**

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto Definitivo, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Caso, ao longo do Período de Distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo V deste Prospecto Definitivo.



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

---



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Administradora</b> | <b>BANCO GENIAL S.A.</b><br>Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907, Botafogo<br>CEP 22250-906 – Rio de Janeiro   RJ<br><i>E-mail:</i> middleadm@genial.com.vc<br>Telefone: (11) 2920-8000 / (11) 3206-8000 |
|-----------------------|---|

---

|                |   |
|----------------|---|
| <b>Gestora</b> | <b>CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b><br>Avenida Paulista, nº 1063, 10º andar, mezanino<br>CEP 01311-200 - São Paulo   SP<br><i>E-mail:</i> gustavo.vaz@cyrela.com.br<br>Telefone: (11) 3078-7080 |
|----------------|---|

---

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

---

|   |   |
|---|---|
| <b>Assessor Jurídico do Coordenador Líder da Oferta</b> | <b>CESCON, BARRIEU, FLESCH &amp; BARRETO ADVOGADOS</b><br>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar,<br>CEP 05426-100 - São Paulo   SP<br>Telefone: (11) 3089-6500 |
|---|---|

---

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Assessor Jurídico da Gestora</b> | <b>LEFOSSE ADVOGADOS</b><br>Rua Tabapuã, nº 1.277, 14º andar, Itaim Bibi,<br>CEP 04533-014 - São Paulo   SP<br>Telefone: (11) 3024-6100 |
|-------------------------------------|---|

---

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Coordenador Líder</b> | <b>BANCO SAFRA S.A.</b><br>Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista<br>CEP 01310-930 - São Paulo   SP<br>Telefone: (11) 3175-9768 |
|--------------------------|---|

---

|              |  |
|--------------|--|
| <b>Guide</b> | <b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</b><br>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Itaim Bibi,<br>CEP 01451-000 - São Paulo   SP<br>Telefone: (11) 3576-6641 |
|--------------|--|

---

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Inter DTVM</b> | <b>INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b><br>Avenida Barbacena, 1.219 – 21º andar, Santo Agostinho,<br>CEP: 30.190-924   Belo Horizonte, MG<br>Telefone: (31) 3614-5332 |
|-------------------|---|

---

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Custodiante</b> | <b>BANCO GENIAL S.A.</b><br>Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907, Botafogo<br>CEP 22250-906 – Rio de Janeiro   RJ<br><i>E-mail:</i> middleadm@genial.com.vc<br>Telefone: (11) 2920-8000 / (11) 3206-8000 |
|--------------------|---|

---

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Escriturador</b> | <b>BANCO GENIAL S.A.</b><br>Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907, Botafogo<br>CEP 22250-906 – Rio de Janeiro   RJ<br><i>E-mail:</i> middleadm@genial.com.vc<br>Telefone: (11) 2920-8000 / (11) 3206-8000 |
|---------------------|---|

---

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

**Auditor Independente**

**DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**

Rua do Passeio, nº 38, setor 2 salas 1701, 1702, 1703 e 1704, Centro  
CEP 20021-290 – Rio de Janeiro | RJ  
Telefone: (21) 3218-2051

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

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

Os Investidores poderão obter, no endereço eletrônico indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance do Fundo, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

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

O registro de funcionamento do Fundo está atualizado e foi concedido em 07 de abril de 2021, sob o código nº 0321037.

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

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

Os Coordenadores declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomaram todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



**cy.capital**

## **15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIO**

---



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, 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 nos Códigos ANBIMA. Os selos ANBIMA incluídos neste Prospecto Definitivo não implicam recomendação de investimento.*

### **Base legal**

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 ou pela regulamentação que venha a ser aplicável, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### **Prazo de duração do Fundo**

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

### **Política de divulgação de informações**

A Administradora publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores ([www.bancogenial.com.br](http://www.bancogenial.com.br)) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

As informações abaixo especificadas serão remetidas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: **(i)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472; **(ii)** trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; **(iii)** anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o parecer do Auditor Independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; **(iv)** anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas; **(v)** até 08 (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.

A Administradora 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 08 (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 artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo; **(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 de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

A Administradora manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

A Administradora deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

A Administradora deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pela Administradora, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta no Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física.

Alternativamente, caso assim admitido pela legislação e regulamentação em vigor, tais comunicações poderão ser realizadas única e exclusivamente por meio da disponibilização do respectivo documento no *website* da Administradora.



Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas no Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas a Administradora por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados disponibilizada pela B3 ou, quando aplicável, do Escriturador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

### **Público-alvo do Fundo**

O Fundo destina-se a 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, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, observado o disposto no Regulamento.

### **Objetivo**

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VI, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas no Regulamento, nos Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

### **Política de Investimento**

O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos, devendo estes critérios de concentração ser observados pela Gestora previamente a cada aquisição de Ativos pelo Fundo.

Sem prejuízo do disposto abaixo, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento imobiliário, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 555, cabendo à Administradora e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do artigo 45 da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

O Fundo poderá adquirir os Ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.

Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de Cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM 555.

Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia Geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Administradora, mediante recomendação da Gestora, deverá, realizar a amortização de principal, na forma abaixo, sob pena de liquidação do Fundo, nos termos previstos no Capítulo XXIV do Regulamento.

Caso a Gestora não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, (i) o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deverá recomendar à Administradora a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal; ou (ii) a Gestora poderá solicitar à Administradora que convoque Assembleia Geral para que delibere pela liquidação do Fundo, nos termos previstos abaixo.

A cada nova emissão, a Gestora poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora ou da Gestora.



A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos deverá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

O Fundo poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas a Gestora e/ou da Administradora, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM 472.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento.

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

Enquanto o Fundo investir preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Enquanto o Fundo investir preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora, pela Gestora, ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Caberá à Gestora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora no Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de Ativos integrantes direta ou indiretamente de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente e conforme procedimento operacional da Gestora.

#### **Política de distribuição de resultados**

A Administradora 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 (“Lucros Semestrais”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668, é vedado a Administradora adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, a critério da Administradora, considerando orientação da Gestora, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Observada a obrigação estabelecida acima, a Gestora ou a Administradora, poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.



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

Farão jus aos rendimentos de que trata acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto acima.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos do Fundo.

Caso a Assembleia Geral prevista acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos ou de Ativos Financeiros do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

### **Política de dissolução, liquidação e amortização parcial de Cotas**

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no Regulamento.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

caso o Fundo passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Primeira Emissão; a)

b) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora ou da Gestora, caso, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e

c) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, caso os Cotistas não venham a aportar recursos adicionais no Fundo e após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou, também poderão ser resgatadas, enquanto o Fundo for destinado para investidor qualificado, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30 em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos bens e imóveis que eventualmente integrem o patrimônio do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto acima.

A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens e imóveis do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos bens e imóveis a título de resgate das Cotas, os bens e imóveis do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.



A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de bens e imóveis a que cada Cotista faz jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio. Caso os Cotistas, no prazo de 30 (trinta) dias do recebimento da notificação mencionada acima, não indiquem a Administradora quem será o administrador do condomínio, o Cotista com maior número de Cotas será o administrador do condomínio para os fins do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro.

Os custos que venham a ser incorridos pela Administradora para a constituição do condomínio de que tratam os itens 24.5.2 e 24.5.3 acima deverão ser reembolsados à Administradora pelo Fundo, pelos Cotistas e/ou pelo condomínio, conforme o caso, caso o Fundo não possua disponibilidades suficientes para esse reembolso.

O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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.

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo.

#### **Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias de Cotistas**

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

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do art. 18 da Instrução CVM 472 dependerão da aprovação por maioria dos votos presentes e que representem:

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

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

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

O Fundo terá uma Taxa de Administração fixa e anual, calculada com base na aplicação do percentual indicado na tabela abaixo sobre cada uma das faixas do Patrimônio Líquido ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, para os serviços de administração e gestão do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE ou índice equivalente que venha a substituí-lo:



| Patrimônio Líquido/Valor de Mercado        | Taxa de Administração |
|--|-----------------------|
| Até R\$ 100.000.000,00                     | 1,05% a.a.            |
| De R\$ 100.000.000,01 a R\$ 300.000.000,00 | 1,00% a.a.            |
| De R\$ 300.000.000,01 a R\$ 500.000.000,00 | 0,98% a.a.            |
| De R\$ 500.000.000,01 a R\$ 750.000.000,00 | 0,96% a.a.            |
| Acima de R\$ 750.000.000,00                | 0,95% a.a.            |

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos à Administradora, a Gestora, e ao Escriturador, não incluindo os valores correspondentes ao Custodiante e aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente a Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Com exceção da Primeira Emissão de Cotas, cujos custos serão arcados pelo Fundo, a cada nova emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora em conjunto com a Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

A Gestora fará jus a uma Taxa de Performance equivalente a uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas que exceder a soma aritmética de (i) 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado no mês anterior ao da apuração, (ii) a média aritmética do Yield IMA-B5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website, apurado com base no semestre anterior à data de apuração nos termos do item 7.5.1 abaixo, e (iii) um spread de 1,00% (um por cento) ao ano, somatória essa calculada de forma pro-rata na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, calculada conforme a seguinte fórmula (“Taxa de Performance”):

$$TP = 0,20 * [VA * (\Sigma iCorrigido - benchmark)]$$

Onde,

TP = Taxa de Performance;

VA = valor total da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta;

Benchmark = Soma aritmética de (i) 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado no mês anterior ao da apuração (ii) a média aritmética do Yield IMA-B5, apurado com base no semestre anterior ao do da apuração, e (iii) 1,00% (um por cento) ao ano, o Benchmark será sempre calculado de forma *pro rata* na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

$\Sigma iCorrigido$  = somatório do quociente entre o total distribuído aos Cotistas no semestre e o valor total das Cotas integralizadas líquida dos custos da Oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia útil dos meses de junho e dezembro, sendo certo que, para fins de atualização do benchmark, será considerado o último índice divulgado atualizado de forma *pro rata* até a data da apuração.

Caso ocorram novas emissões de Cotas, a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas e a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os VA de todas as possíveis tranches serão atualizados para o VA utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

Em caso de amortização do Fundo, o VA deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde a última cobrança até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.



A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no caput, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

Não há incidência de taxa de performance quando o valor patrimonial da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

O Fundo não terá taxa de saída.

### Carteira de Ativos do Fundo

Ao término do mês de maio de 2024, a carteira do Fundo é composta dos seguintes ativos:

| Tipo                      | Ativo             | Código do ativo        | Índice              | Taxa aquisição             | Taxa MTM                    | Quantidade      | Investimento      | Saldo curva | Saldo MTM                | % da carteira     | Segmento       |
|---------------------------|-------------------|------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------|-------------|--------------------------|-------------------|----------------|
| CRI                       | Paes e Gregoii    | 22J1370286             | IPCA+               | 10,90%                     | 10,96%                      | 15,045          | 15,045.000        | 15,082.031  | 15,003.622               | 9,35%             | Residencial    |
| CRI                       | Pereda 2          | 22L147340 & 23R1666031 | IPCA+               | 9,75%                      | 9,83%                       | 15,518          | 15,518.000        | 14,010.454  | 13,904.489               | 8,86%             | Pulverizado    |
| CRI                       | Technion          | 23H0163033             | IPCA+               | 12,00%                     | 12,15%                      | 15,000          | 15,000.000        | 13,150.846  | 12,992.233               | 8,09%             | Comercial      |
| CRI                       | PHV               | 22H1589755             | DI+                 | 3,50%                      | 3,50%                       | 15,500          | 15,500.000        | 12,886.720  | 12,886.720               | 8,03%             | Comercial      |
| CRI                       | Pereda 1          | 21L0735965             | IPCA+               | 8,00%                      | 7,89%                       | 12,000          | 12,000.000        | 11,746.307  | 11,897.251               | 7,41%             | Pulverizado    |
| CRI                       | Lendme            | 23G2246560             | IPCA+               | 12,00%                     | 12,00%                      | 1,954.472,086   | 1,954.472         | 1,025.289   | 1,025.289                | 6,87%             | Pulverizado    |
| CRI                       | MRV_Flex          | 23L1635236             | IPCA+               | 10,07%                     | 10,40%                      | 10,307,980      | 10,454.322        | 10,654.419  | 10,331,987               | 6,44%             | Residencial    |
| CRI                       | Epiroc            | 23F29D406              | IPCA+               | 10,00%                     | 10,0%                       | 10,514          | 10,500.000        | 10,472.230  | 10,480,221               | 6,52%             | Comercial      |
| CRI                       | Aquisição - SP    | 22H116790              | IPCA+               | 8,80%                      | 8,86%                       | 10,288          | 10,192.125        | 9,751,742   | 9,686,723                | 6,03%             | Residencial    |
| CRI                       | Shopping Itaquera | 24C1628928             | IPCA+               | 9,11%                      | 9,28%                       | 9,500           | 9,500.000         | 9,561,204   | 9,396,956                | 5,85%             | Comercial      |
| CRI                       | RNI               | 22E1978070             | IPCA+               | 9,00%                      | 9,0%                        | 9,900           | 9,900.000         | 9,166,285   | 9,004,124                | 5,81%             | Pulverizado    |
| CRI                       | São Benedito      | 22L1607693             | DI+                 | 3,00%                      | 3,02%                       | 8,013           | 7,999,484         | 7,277,075   | 7,232,810                | 4,51%             | Residencial    |
| CRI                       | Bari 3            | 23B0508037             | IPCA+               | 9,00%                      | 8,71%                       | 8,000           | 8,000,047         | 6,878,311   | 7,096,662                | 4,42%             | Pulverizado    |
| CRI                       | Helber            | 22H1104501             | DI+                 | 2,40%                      | 2,60%                       | 10,025          | 10,000.000        | 4,798,776   | 4,429,374                | 2,76%             | Residencial    |
| CRI                       | Bari 2            | 22J0095580             | IPCA+               | 7,75%                      | 7,84%                       | 5,000           | 5,002,676         | 3,924,621   | 3,979,806                | 2,48%             | Pulverizado    |
| CRI                       | Bioma             | 23H2552601             | DI+                 | 5,00%                      | 5,00%                       | 3,000           | 3,020,374         | 3,019,408   | 3,019,408                | 1,88%             | Residencial    |
| CRI                       | Bari              | 22C0899517             | IPCA+               | 7,25%                      | 7,2%                        | 3,960           | 3,976,780         | 2,681,845   | 2,728,966                | 1,70%             | Pulverizado    |
| CRI                       | Lorena            | 21H0892530             | IPCA+               | 8,70%                      | 9,11%                       | 20,000          | 19,000.000        | 16,750,530  | 16,006,503               | 10,0%             | Residencial    |
| CRI                       | 3Z                | 210683349              | IPCA+               | 7,50%                      | 7,65%                       | 5,000           | 5,000.000         | 16,351,443  | 16,004,373               | 10,0%             | Residencial    |
| CRI                       | Daxo              | 24E2191109             | IPCA+               | 10,00%                     | 10,00%                      | 359             | 359.000           | 359.000     | 359.000                  | 0,22%             | Residencial    |
| Caixa                     | LFT               | LFT                    | Caixa               | n.a                        | n.a                         | n.a             | 2,368,447         | 2,368,447   | 2,368,447                | 1,48%             | Caixa          |
| FI                        | VGR11             | n.a                    | DI+                 | n.a                        | n.a                         | 499,803         | 4,951,979         | 4,908,065   | 4,908,065                | 3,06%             | Fundo          |
| FI                        | XPCH1             | n.a                    | IPCA+               | n.a                        | n.a                         | 10,843          | 1,000,747         | 949,249     | 949,249                  | 0,59%             | Fundo          |
| FI                        | CPTS11            | n.a                    | IPCA+               | n.a                        | n.a                         | 109,190         | 1,000,948         | 918,020     | 918,020                  | 0,57%             | Fundo          |
| Co-inc                    | Somos             | 0,00%                  | INCC+               | 23,80%                     | 23,80%                      | n.a             | 2,934,559         | 2,934,559   | 2,934,559                | 1,83%             | Residencial    |
| Atavancagem compromissada | XP                | n.a                    | DI+                 | -0,90%                     | -0,90%                      | n.a             | -12,85,11         | -10,176,076 | -10,176,076              | -6,34%            | n.a            |
| Tipo                      | Ativo             | Código do ativo        | Tipo                | LTV                        | REGIÃO                      | DURATION (ANOS) | VENCIMENTO DO CRI | Cota        | % Colateral/Subordinação | Agente Fiduciário | Securitizadora |
| CRI                       | Paes e Gregoii    | 22J1370286             | Obra                | 33%                        | Sudeste                     | 3,0             | nov/25            | Única       | n.a                      | Olivera Trust     | Provincia      |
| CRI                       | Pereda 2          | 22L147340 & 23R1666031 | Pulverizado         | 50%                        | Sudeste                     | 6,0             | mai/39            | Única       | 20,00%                   | Olivera Trust     | Virgo          |
| CRI                       | Technion          | 23H0163033             | Obra                | 75%                        | Sudeste                     | 17              | dez/26            | Sênior      | 25,00%                   | Olivera Trust     | Provincia      |
| CRI                       | PHV               | 22H1589755             | Giro de Estoque     | 50%                        | Sudeste                     | 3,0             | ago/29            | Única       | n.a                      | Olivera Trust     | Provincia      |
| CRI                       | Pereda 1          | 21L0735965             | Pulverizado         | 54%                        | Sudeste                     | 5,7             | jan/39            | Única       | 9,00%                    | Olivera Trust     | Virgo          |
| CRI                       | Lendme            | 23G2246560             | Pulverizado         | 28%                        | Sudeste                     | 9,1             | jan/43            | Única       | 35,00%                   | Olivera Trust     | Travessia      |
| CRI                       | MRV_Flex          | 23L1635236             | Pulverizado         | 65%                        | Diversos                    | 5,1             | set/34            | Sênior      | 16,75%                   | Olivera Trust     | True           |
| CRI                       | Epiroc            | 23F29D406              | Obra                | 77%                        | Sudeste                     | 3,1             | out/33            | n.a         | n.a                      | Olivera Trust     | True           |
| CRI                       | Aquisição - SP    | 22H116790              | Recebível + Estoque | 70%                        | Sudeste                     | 4,0             | ago/27            | Sênior      | 10,78%                   | Vortex            | Virgo          |
| CRI                       | Shopping Itaquera | 24C1628928             | Comercial           | 37%                        | Sudeste                     | 7,6             | mar/39            | n.a         | 100,00%                  | Vortex            | True           |
| CRI                       | RNI               | 22E1978070             | Pulverizado         | 39% (LTV médio)            | Sudeste                     | 18              | mar/33            | Única       | 45,00%                   | Olivera Trust     | Virgo          |
| CRI                       | São Benedito      | 22L1607693             | Recebível + Estoque | 62%                        | Centro-Oeste (DF)           | 3,3             | jan/30            | Única       | n.a                      | Olivera Trust     | Bari           |
| CRI                       | Bari 3            | 23B0508037             | Pulverizado         | 38%                        | 68% Sudeste, 22% Sul, 10%   | 3,7             | mai/43            | Única       | 10,00%                   | Olivera Trust     | Bari           |
| CRI                       | Helber            | 22H1104501             | Giro de Estoque     | 80%                        | Sudeste                     | 2,5             | ago/27            | Única       | n.a                      | Olivera Trust     | Bari           |
| CRI                       | Bari 2            | 22J0095580             | Pulverizado         | 49%                        | 68% Sudeste, 22% Sul, 10%   | 5,2             | mar/43            | Sênior      | 10,00%                   | Olivera Trust     | Bari           |
| CRI                       | Bioma             | 23H2552601             | Obra                | 45%                        | Sudeste                     | 2,4             | fev/26            | n.a         | n.a                      | Olivera Trust     | Opna           |
| CRI                       | Bari              | 22C0899517             | Pulverizado         | 52%                        | Sudeste, Sul e Centro-oeste | 4,7             | mar/41            | Sênior      | 10,00%                   | Olivera Trust     | Bari           |
| CRI                       | Lorena            | 21H0892530             | Giro de Estoque     | 31%                        | Sudeste                     | 3,0             | ago/26            | Única       | n.a                      | Vortex            | Vert           |
| CRI                       | 3Z                | 210683349              | Recebível + Estoque | 47% (Estoque e Recebíveis) | Sudeste                     | 4,5             | set/28            | Única       | 40,00%                   | Vortex            | True           |
| CRI                       | Daxo              | 24E2191109             | Obra                | 38%                        | Sudeste                     | 3,00            | set/27            | Única       | n.a                      | Olivera Trust     | Provincia      |
| Caixa                     | LFT               | LFT                    | n.a                 | n.a                        | n.a                         | n.a             | n.a               | n.a         | n.a                      | n.a               | n.a            |
| FI                        | VGR11             | n.a                    | Título de Crédito   | n.a                        | n.a                         | n.a             | n.a               | n.a         | n.a                      | n.a               | n.a            |
| FI                        | XPCH1             | n.a                    | Título de Crédito   | n.a                        | n.a                         | n.a             | n.a               | n.a         | n.a                      | n.a               | n.a            |
| FI                        | CPTS11            | n.a                    | Título de Crédito   | n.a                        | n.a                         | n.a             | n.a               | n.a         | n.a                      | n.a               | n.a            |
| Co-inc                    | Somos             | 0,00%                  | Equity              | -                          | Centro-Oeste (DF)           | -               | -                 | n.a         | n.a                      | n.a               | n.a            |
| Atavancagem compromissada | XP                | n.a                    | n.a                 | n.a                        | n.a                         | n.a             | n.a               | n.a         | n.a                      | n.a               | n.a            |

**Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente**

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

### Classificação ANBIMA do Fundo

Nos termos do Regulamento, para fins do Código ANBIMA de Administração e Gestão anterior e das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII N° 10”, de 23 de maio de 2019”, o Fundo é classificado como “Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa” e “Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários”.

Com a vigência do novo Código ANBIMA de Administração e Gestão e das “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, vigente a partir de 30 de novembro de 2023, o Fundo é classificado, na presente data, como “Papel CRI Gestão Ativa”, segmento “Multicategoria”.



## Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

### Perfil da Administradora

A área de Administração Fiduciária do grupo Genial começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. Com mais de 20 anos de mercado, o grupo Genial administra atualmente mais de 350 (trezentos e cinquenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais) sob sua administração.

### Perfil da Gestora

A CY.Capital é a sociedade do Grupo Cyrela focada na gestão de fundos imobiliários. A CY.Capital foi criada através da associação entre a Cyrela Brazil Realty, holding do Grupo Cyrela, e um time de profissionais altamente qualificados e especializados na gestão, análise e aquisição de ativos alternativos (galpões, lajes corporativas, dívida com lastro imobiliário, entre outros). Desta forma, visa incorporar a experiência da equipe em negócios de crédito e desenvolvimento imobiliário à expertise do Grupo Cyrela na precificação de ativos, para investir nas melhores oportunidades no mercado imobiliário.

## Regras de tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

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

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

“IR” significa o Imposto de Renda.

### ***Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo***

#### A) IOF/Títulos

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

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

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

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

#### B) IOF/Câmbio

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

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

### C) IR

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

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

#### *(i) Cotistas residentes no Brasil*

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033/04, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas e lhe confirmam 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) a negociação de Cotas seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iv) as Cotas sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

#### *(ii) Cotistas residentes no exterior*

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida (“JTF”); e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estão sujeitos à incidência do imposto de renda.



Além disso, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585, a isenção do imposto de renda prevista sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, com as mesmas condições indicadas acima, se aplica aos Cotistas residentes no exterior pessoas físicas, independentemente de o investidor ser ou não residente em JTF.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida, para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, no entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados JTF aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento), os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

### ***Tributação aplicável ao Fundo***

#### **A) IOF/Títulos**

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

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

#### **B) IR**

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

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

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

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



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

### C) Outras considerações

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

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

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

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



**cy.capital**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# cy.capital



## **ANEXOS**

---

|                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| <b>ANEXO I</b>   | INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO |
| <b>ANEXO II</b>  | REGULAMENTO                          |
| <b>ANEXO III</b> | ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA           |
| <b>ANEXO IV</b>  | ESTUDO DE VIABILIDADE                |
| <b>ANEXO V</b>   | INFORME ANUAL DO FUNDO               |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**cy.capital**



**ANEXO I**

---

**INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO DE CONSTITUIÇÃO DO  
HERMES BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Por este Instrumento Particular de Termo de Constituição (“Termo de Constituição”) do **HERMES BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), a **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/000155 (“Administradora”), devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, por seus representantes legais infra-assinados, vem pela presente, deliberar, a constituição do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2018, e suas alterações posteriores, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, juntando para tanto:

(i) o Regulamento do Fundo (“Anexo I”), ora devidamente aprovado, devendo ser registrado perante o Cartório de Títulos e Documentos junto como esse Termo de Constituição do Fundo.

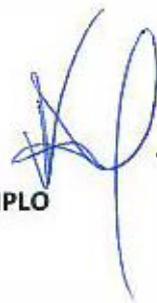
Ficará como condição precedente, a obtenção do CNPJ perante a Receita Federal do Brasil.

Sendo assim, assina o presente Termo de Constituição em 1 (uma) via de igual teor.

Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2019.

  
**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**

Rodrigo Godoy  
Diretor

  
**Vitor Delduque**  
Procurador



## **ANEXO I - REGULAMENTO**

# Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: a227090cec1c9f550ef911336a049f31

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

## Características do registro



5o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o no de protocolo 991936

### CUSTAS:

Emolumentos: R\$ 141,86  
Distribuidor: R\$ 0,42  
Lei 3217/99: R\$ 32,08  
Lei 4.664/05: R\$ 8,01  
Lei 111/06: R\$ 8,01  
Lei 6281/12: R\$ 6,41  
ISSQN: R\$ 8,60  
Total: R\$ 226,77

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EDHO19654-ILU  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 03/01/2020  
FABIANO ALVES BARBOSA:02351938798



## Características do documento original

**Arquivo:** TERMO DE  
CONSTITUICAO\_00000000000000\_11.1  
2.2019\_HERMES BP FII - Assinado.pdf  
**Páginas:** 2  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Instrumento de Constituição

## Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=08936054000175, OU=(EM  
BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil  
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 16/12/2019 à 15/12/2020

**Data/Hora computador local:** 03/01/2020 05:42:49

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=08936054000175, OU=(EM  
BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil  
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 16/12/2019 à 15/12/2020

**Data/Hora computador local:** 27/12/2019 06:02:48

**Carimbo do tempo:** Não



## REGULAMENTO DO HERMES BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### CAPÍTULO I - DO FUNDO

**1.1. O HERMES BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio fechado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais como “**híbrido de gestão ativa**”, por se destinar tanto à renda como ao desenvolvimento para renda, cujo objetivo está descrito no Item 3.1, abaixo.

### CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

**2.1.** Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

|  |   |
|--|---|
| “ <u>Administrador</u> ”:                | <b>PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b> , com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55, instituição autorizada pela CVM, por meio do Ato Declaratório CVM nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, a prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários;    |
| “ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”: | É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo VIII deste Regulamento;   |
| “ <u>Ativos</u> ”:                       | São os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;   |
| “ <u>Ativos Alvo</u> ”:                  | São os Imóveis ou Direitos Reais a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472, em especial Imóveis ou Direitos Reais geradores de renda;   |
| “ <u>Ativos de Renda Fixa</u> ”:         | São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, quais sejam, aqueles ativos de renda fixa permitidos a fundos de investimento imobiliários nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472; todos admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central ou pela CVM; |
| “ <u>Auditor Independente</u> ”:         | O auditor independente contratado pelo Fundo;   |
| “ <u>B3</u> ”                            | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;  |
| “ <u>Banco Central</u> ”:                | Banco Central do Brasil;  |



|   |   |
|---|---|
| “ <u>Banco Escriturador</u> ”:                  | O agente escriturador das Cotas, contratado pelo Fundo;   |
| “ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:               | O “ <i>Boletim de Subscrição de Cotas do Fundo</i> ”, o qual deverá ser assinado pelo Cotista no ato de subscrição de Cotas, e no qual o Cotista irá assumir o compromisso de integralizar as Cotas subscritas, na forma prevista no referido documento e com as sanções ali previstas no caso de inadimplemento do Cotista;  |
| “ <u>Carteira</u> ”:                            | A carteira de investimento do Fundo, que será composta pelos Ativos, nos termos deste Regulamento;  |
| “ <u>Compromisso de Investimento</u> ”:         | O “ <i>Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas</i> ”, assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas a prazo pelo Cotista, sendo sua formalização dispensada no caso de integralização à vista;  |
| “ <u>Consultor Imobiliário</u> ”:               | O consultor imobiliário, que poderá ser contratado pelo Fundo, por intermédio do Administrador por meio da celebração de Contrato de Consultoria Imobiliária;   |
| “ <u>Contrato de Consultoria Imobiliária</u> ”: | O “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária</i> ”, que poderá ser celebrado entre o Fundo, por intermédio do Administrador, e o Consultor Imobiliário, para regular os termos e condições da contratação do último, se houver;  |
| “ <u>Contrato de Escrituração</u> ”:            | O “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração</i> ” celebrado entre o Fundo, por intermédio do Administrador, e o Banco Escriturador, o qual regula os termos e condições para a contratação do Banco Escriturador, se houver;   |
| “ <u>Cotas</u> ”:                               | Frações ideais do Patrimônio Líquido;   |
| “ <u>Cotistas</u> ”:                            | Investidores profissionais, nos termos do Artigo 9-A da Instrução CVM 539, que vierem a adquirir as Cotas;  |
| “ <u>CVM</u> ”:                                 | Comissão de Valores Mobiliários;  |
| “ <u>Dia Útil</u> ”:                            | Qualquer dia exceto Sábado, Domingo ou feriado nacional. Para fins de prorrogação de prazos, também serão consideradas prorrogadas as obrigações que coincidirem com datas nas quais (i) bancos comerciais sejam obrigados ou autorizados por lei aplicável a fechar; ou (ii) seja feriado na cidade de Nova Iorque, Estados Unidos. Ficam ressalvados os casos de obrigações pecuniárias cujos pagamentos devam ser realizados através da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo; |



|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| “ <u>Direitos Reais</u> ”:           | Quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criados por lei, relacionados a bens imóveis;                              |
| “ <u>Encargos do Fundo</u> ”:        | São os custos e despesas descritas no Item 10.1 deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido; |
| “ <u>Fundo</u> ”:                    | Este <b>HERMES BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> ;   |
| “ <u>IGPM</u> ”:                     | Índice Geral de Preços do Mercado, calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas – FGV e divulgado no final de cada mês de referência;                       |
| “ <u>Imóveis</u> ”:                  | São os terrenos, imóveis prontos ou em fase de construção, unidades autônomas, com destinação comercial ou residencial, que poderão ser adquiridos pelo Fundo;    |
| “ <u>Instrução CVM 472</u> ”:        | Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;   |
| “ <u>Instrução CVM 476</u> ”:        | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;   |
| “ <u>Instrução CVM 539</u> ”:        | Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;  |
| “ <u>Instrução CVM 555</u> ”:        | Instrução da CVM Nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;  |
| “ <u>Instrução CVM 578</u> ”:        | Instrução da CVM Nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada;  |
| “ <u>Lei nº 8.245/91</u> ”:          | Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;  |
| “ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:          | Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;  |
| “ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:          | Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;  |
| “ <u>Lei nº 12.024/09</u> ”:         | Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada;  |
| “ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:       | O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 14.1, abaixo;  |
| “ <u>Política de Investimento</u> ”: | A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;                    |



|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| “ <u>Primeira Emissão</u> ”:      | A primeira emissão de Cotas, no montante total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), divididos em 300.000.000 (trezentos milhões) de Cotas, em série única, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma; |
| “ <u>Regulamento</u> ”:           | O presente regulamento que disciplina o funcionamento do Fundo; e  |
| “ <u>Taxa de Administração</u> ”: | Pelos serviços de administração e gestão do Fundo, será cobrada do Fundo, a Taxa de Administração, calculada de acordo o Item 9.1 deste Regulamento e devida ao Administrador.   |

### **CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**3.1.** O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de (i) investimentos em Ativos Alvo; (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de bens imóveis de natureza comercial, residencial e industrial, em terrenos e shopping centers localizado em todo território nacional; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

**3.2.** Os recursos que não forem aplicados pelo Fundo na aquisição dos Ativos Alvo serão aplicados pelo Administrador nos Ativos de Renda Fixa. A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, e sua exploração comercial por meio de locação, observado o disposto abaixo.

3.2.1. A locação dos Imóveis será regida pela Lei nº 8.245/91, de forma que será permitida a locação de Imóveis nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, o que poderá envolver a aquisição do Imóvel ou do Direito Real sobre o Imóvel para construção e/ou reforma, conforme o caso, e posterior locação, ou apenas a aquisição do Imóvel ou do Direito Real sobre o Imóvel para posterior locação.

3.2.2. Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Profissionais, os Imóveis não serão objeto de laudo de avaliação, de acordo com o Artigo 55, inciso IV da Instrução CVM 472, para a integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao Imóvel ou Direito Real.

3.2.3. A aquisição dos Ativos Alvo será realizada pelo Fundo, por intermédio do Administrador, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

3.2.4. Considerando a possibilidade do Fundo de aplicar em Ativos de Renda Fixa, na forma do Item 3.2 deste Regulamento, caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, o Administrador, por conta e ordem do Fundo, poderá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual



contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

3.2.5. O objetivo do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**3.3.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**3.4.** É vedada ao 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 de , no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

**3.5.** O Fundo poderá investir em Ativos Alvo localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

#### **CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

**4.1.** As atividades de administração e gestão do Fundo serão exercidas pelo Administrador, conforme acima qualificado.

4.1.1. As atividades de consultoria imobiliária do Fundo, consistente na administração e controle da exploração dos Imóveis e Direitos Reais, poderão ser exercidas por Consultor Imobiliário independente, a ser contratado pelo Administrador ou exercido pelo próprio Administrador, no caso de possuir pessoas capacitadas para tanto.

4.1.2. As atividades de controladoria serão exercidas diretamente pelo próprio Administrador ou por terceiros contratados pelo administrador.

4.1.3. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

4.1.4. As atividades de escrituração das Cotas serão exercidas pelo Escriturador a ser contratado pelo Administrador.

**4.2.** A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo.

4.2.1. Observadas as demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

I. Realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;

II. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;



- III. Abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. Adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;
- V. Transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- VI. Representar o Fundo em juízo e fora dele;

**4.3.** O Administrador será substituído nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou descredenciamento pela CVM.

4.3.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos Ativos Alvo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses Ativos Alvo, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos competente.

4.3.1.1. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Item 4.3.1, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia do Administrador.

4.3.2. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias contados da ciência da decisão de descredenciamento do Administrador, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

4.3.3. Após a averbação referida no Item 4.3.1, inciso "ii", acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

4.3.4. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração, nos termos da regulamentação aplicável.

4.3.5. Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

**4.4.** Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no presente Regulamento, o Administrador está obrigado a:

- I. Selecionar os Ativos Alvo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;



II. Adquirir, por conta e ordem do Fundo, os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento e com deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, quando aplicável, bem como aliená-los, conforme o caso;

III. Adquirir, por conta e ordem do Fundo, quando aplicável, os Ativos de Renda Fixa que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, bem como aliená-los ou resgatá-los, conforme o caso;

IV. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e Direitos Reais 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 quaisquer ônus reais.

V. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, de acordo com a legislação aplicável:

- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

VI. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

VII. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;



- VIII. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- IX. Manter, sob sua custódia, ou custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, Ativos adquiridos com recursos do Fundo;
- X. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV, acima, até o término do procedimento;
- XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM 472 e no Capítulo XII deste Regulamento;
- XII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XIII. Observar as disposições constantes deste Regulamento, e caso aplicável do Compromisso de Investimento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XIV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvos sob sua responsabilidade, caso aplicável.

4.4.1. O Administrador, diretamente ou por representantes legalmente constituídos para tal fim, poderá comparecer às assembleias dos Ativos detidos pelo Fundo e votar, hipótese em que divulgará, nas demonstrações financeiras anuais, o teor e a justificativa dos votos, nos termos da regulamentação aplicável.

**4.5.** O Administrador, consoante o disposto na Instrução CVM 472, poderá contratar um Consultor Imobiliário para a prestação dos seguintes serviços:

- I. Assessoramento ao Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, análise de propostas de investimentos encaminhadas ao Administrador, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- II. Planejamento e orientação ao Administrador na negociação para aquisições de novos Ativos Alvo, que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, observadas as deliberações tomadas em Assembleia Geral de Cotistas, bem como as disposições e restrições contidas neste Regulamento e na regulamentação aplicável; e
- III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

4.5.1. O Consultor Imobiliário, caso venha a ser contratado, receberá pelos serviços prestados ao Fundo uma remuneração máxima, a ser definida no Contrato de Consultoria Imobiliária, a qual será devida a partir da data de sua efetiva contratação e debitada do Fundo à título de Encargo do Fundo.



4.5.2. O Consultor Imobiliário será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quóruns previstos no Capítulo VIII deste Regulamento. Na hipótese de renúncia do Consultor Imobiliário, o Administrador poderá contratar um novo Consultor Imobiliário em até 30 (trinta) dias contados da referida renúncia.

**4.6.** O Administrador, consoante o disposto no artigo 29, inciso III, da Instrução CVM 472, prestará diretamente o serviço de escrituração de Cotas (ou contratará o Banco Escriturador para prestar o referido serviço).

4.6.1. O Banco Escriturador receberá pelos serviços prestados ao Fundo uma remuneração máxima, a ser definida no Contrato de Escrituração, a qual será devida a partir da data de sua efetiva contratação e será arcada pelo Administrador.

## **CAPÍTULO V – FATORES DE RISCO**

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

**5.2. Riscos relacionados à liquidez.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa de valores ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de pouca liquidez e de longo prazo.

**5.3. Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Administrador e/ou demais prestadores de serviço do Fundo, caso aplicável. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Imóveis.

Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos Imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa e/ou dos Imóveis.



Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo e, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**5.4. Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que as deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, em descumprimento do artigo 24 da Instrução CVM 472; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

**5.5. Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam por não exercer seu direito de preferência para a aquisição de novas Cotas.

**5.6. Inexistência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**5.7. Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que compõem ou que venham a compor a Carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade dos Ativos Alvos, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para a indenização dos danos sofridos pelo Fundo.

**5.8. Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice a ser celebrada, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pela companhia seguradora poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido pelo Fundo, observadas as condições gerais da apólice. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela companhia seguradora virem a ser insuficientes para reparar o dano sofrido pelo Fundo, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

**5.9. Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, 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. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

**5.10. Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados



ao meio ambiente) para o Fundo. O pagamento de tais responsabilidades pecuniárias pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.

**5.11. Risco de concentração da Carteira.** O Fundo destinará preponderantemente os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvos, e o saldo restante se destinará à aquisição dos Ativos de Renda Fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Alvos que o Fundo deverá adquirir o que gera uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira preponderante nos Ativos Alvos, bem como nos Ativos de Renda Fixa.

**5.12. Riscos tributários.** A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são 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) de suas cotas.

Ainda de acordo com a 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, caso o fundo de investimento imobiliário venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário, e, ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, os rendimentos distribuídos pelo fundo de investimento imobiliário às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) tenha suas Cotas admitidas a negociação no mercado de bolsa de valores ou de balcão organizado; e desde que (iii) o Cotista, pessoa física, não seja 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 pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

Em razão das características relativas à Primeira Emissão na qual não será atingido o mínimo de 50 (cinquenta) investidores, os Cotistas não terão as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.



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

**5.13. Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição das Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado pelo Cotista ou falta de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

**5.14. Risco jurídico.** 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**5.15. Riscos de crédito.** Os Cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Imóveis. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

**5.16. Risco de vacância dos Imóveis.** Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação dos Imóveis, ainda que o Consultor Imobiliário, caso contratado, seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração dos Imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer dos Imóveis, pelo período que perdurar a vacância.

**5.17. Risco relacionado à oferta via Instrução CVM 476.** Tendo em vista que as Cotas da Primeira Emissão serão ofertadas nos termos da Instrução CVM 476, tal oferta estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, estando os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de tal oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

**5.18. Risco de revisão judicial dos contratos de locação.** Conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional e, conseqüentemente, impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

**5.19. Risco de desvalorização dos Imóveis.** Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como



também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto negativo direto sobre o valor dos Imóveis locados e, por consequência, sobre a rentabilidade das Cotas.

**5.20. Risco de alteração da legislação aplicável à locação.** As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis dos Imóveis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente.

**5.21. Risco de construção.** Tendo em vista que o Fundo pode adquirir Ativos Alvos em fase de construção, há o risco de que o tempo necessário para o desenvolvimento de um projeto imobiliário se estenda por problemas na construção, em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos ou até mesmo por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Atrasos na entrega das obras podem afetar o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e, conseqüente, a rentabilidade do Fundo.

Ainda, há o risco de aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos inesperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra além de não existir garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados, o que pode impactar na geração de receita do projeto e conseqüentemente, na rentabilidade do Fundo.

**5.22. Não realização de investimento pelo Fundo.** A Política de Investimentos descrita neste Regulamento estabelece que o Fundo foi constituído para obter rendimentos de longo prazo, principalmente por meio de investimento nos Ativos Alvos e nos Ativos de Renda Fixa. Não há garantias de que haverá oportunidades de investimento suficientes para possibilitar ao Fundo investir todos os seus recursos em ativos que satisfaçam os seus objetivos, nem de que tais oportunidades de investimento levarão à realização dos investimentos pelo Fundo. A identificação de oportunidades de negócios atrativas é difícil e envolve um grande grau de incerteza. O Fundo competirá pela aquisição de investimentos com muitos outros investidores, alguns dos quais dispondão de mais recursos do que o Fundo. Tais concorrentes podem incluir outros fundos de investimentos, bem como pessoas físicas, instituições financeiras e outros investidores institucionais. Além disso, a disponibilidade de oportunidades de investimento normalmente estará sujeita às condições de mercado, bem como, em alguns casos, ao clima político e regulatório vigente. Não se pode garantir que todos os Cotistas cumprirão suas obrigações de subscrever e integralizar as Cotas de acordo com cada um de seus respectivos Boletim de Subscrição. Se um Cotista deixar de efetuar tais pagamentos quando devidos, e os pagamentos feitos pelos Cotistas não inadimplentes forem insuficientes para cobrir os pagamentos não efetuados, o Fundo poderá não conseguir realizar o investimento para o qual tais pagamentos foram convocados.

**5.23. Outros riscos exógenos ao controle do Administrador.** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros em geral, mudanças impostas aos Ativos integrantes da Carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre a rentabilidade do Fundo e o valor de suas Cotas.

**5.24. Responsabilidade ilimitada dos Cotistas.** Cada subscritor de Cotas possui responsabilidade ilimitada pelas dívidas e obrigações do Fundo. Como resultado, os Cotistas podem se tornar diretamente responsáveis



por dívidas ou obrigações do Fundo, o que pode ter um efeito adverso superior ao capital investido pelos Cotistas.

## **CAPÍTULO VI – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO**

**6.1.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**6.2.** O Administrador poderá efetuar amortizações de Cotas a qualquer momento, durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas neste Regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos Ativos sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

6.2.1. As Cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de seu recebimento pelo Fundo.

6.2.2. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

6.2.3. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

6.2.4. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

**6.3.** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos, podendo tais Ativos ser objeto de dação em pagamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

6.3.1. Nas hipóteses de 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.

6.3.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo indicadas no item 6.3.1, acima análise quanto a terem os valores de eventuais 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.

6.3.3. Após a partilha dos Ativos de que trata o item 6.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.



6.3.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

6.3.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 6.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

6.3.6. O Administrador e qualquer dos prestadores de serviço do Fundo, em nenhuma hipótese, após a partilha de Ativos, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador e/ou dos prestadores de serviço do Fundo, conforme aplicável.

6.3.7. Após a partilha dos Ativos de que trata o item 6.3, acima, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias:
  - a. O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
  - b. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro do Fundo no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

6.3.8. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

## **CAPÍTULO VII – DAS COTAS**

### Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

**7.1.** As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais, de uma única classe e mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seu titular.

7.1.1. O preço de integralização das Cotas a ser pago por um Cotista por cada Cota de cada emissão será igual ao preço de emissão, e, portanto, todas as Cotas de uma mesma emissão deverão ter o mesmo preço de emissão.

**7.2.** Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.



### Valor das Cotas

**7.3.** As Cotas terão seu valor calculado diariamente e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

### Subscrição e Integralização das Cotas

**7.4.** No ato de subscrição das Cotas, cada Cotista deverá:

- I. Assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela oferta;
- II. Assinar a “Declaração de Condição de Investidor Profissional” constante do Anexo I9-A da Instrução CVM 539, observadas as disposições da Instrução CVM 476, conforme o caso;
- III. Caso a integralização de Cotas se dê a prazo, se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas subscritas, nos termos do Compromisso de Investimento, o qual, uma vez assinado, passará a fazer parte integrante deste Regulamento;
- IV. Receber exemplar atualizado deste Regulamento;
- V. Declarar, por meio da assinatura do termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas neste Regulamento e no Compromisso de Investimento, conforme o caso, (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento, (c) de que a oferta não foi registrada perante a CVM, conforme o caso e (d) de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável, conforme o caso; e
- VI. Ao assinar o termo de adesão, indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo telefone, endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que caberá exclusivamente ao Cotista informar ao Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

**7.5.** Na medida em que o Administrador (i) identifique Ativos nos quais investir, ou (ii) identifique necessidade de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e/ou Encargos do Fundo, bem como quaisquer outras obrigações e/ou passivo, incluindo no tocante a qualquer indenização em potencial que o Fundo ou o Administrador venham a ser obrigados a pagar, se houver Cotas subscritas e não integralizadas, o Administrador deverá realizar Chamada de Capital, solicitando a todos os Cotistas a integralização total ou parcial das Cotas que tenha sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos do Compromisso de Investimento celebrado com o Fundo, observado que os valores chamados não poderão exceder o capital comprometido.

7.5.1. A comunicação relativa à Chamada de Capital deverá especificar (i) a conta bancária do Fundo para a qual o Cotista deverá integralizar as suas Cotas; (ii) o valor a ser integralizado; (iii) para qual finalidade a integralização é necessária (a) seja em relação a um investimento em Ativos, (b) seja para



pagar despesas e/ou Encargos do Fundo, (c) seja para quitar obrigações relacionados aos Ativos Alvo, ou (d) seja para suprir um déficit em relação a um investimento que resulte da inadimplência de um Cotista; (iv) caso a integralização seja destinada à realização de um investimento, uma breve descrição do investimento proposto, incluindo a indicação dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo (desde que tal revelação não seja adversa para o Fundo ou faça com que o Fundo, o Administrador ou qualquer das afiliadas do Administrador, ou qualquer das companhias investidas descumpra contrato ou viole qualquer lei aplicável, caso em que o Administrador prontamente efetuará tal revelação após a data em que tal revelação deixar de ser prejudicial ao Fundo ou de outra forma deixar de sujeitar o Fundo, o Administrador ou qualquer das afiliadas do Administrador, ou qualquer das companhias investidas ao descumprimento de quaisquer acordos ou a violação da lei aplicável); e (v) a data e horário em que a integralização deverá ser realizada pelo Cotista, sendo que o prazo máximo para integralização será até o 5º (quinto) Dia Útil após a entrega ao Cotista da comunicação relativa à Chamada de Capital realizada pelo Administrador e o horário não poderá ser anterior ao meio-dia na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, nos Estados Unidos.

7.5.2. O Administrador poderá, a seu exclusivo critério, reduzir a quantidade de ou cancelar qualquer Chamada de Capital mediante comunicação a cada Cotista. Caso o Administrador não entregue uma comunicação relativa à Chamada de Capital de acordo com o disposto neste Item 7.5 anteriormente à realização de um investimento pelo Fundo, em razão de tal investimento ser realizado com recursos oriundos de outros rendimentos recebidos pelo Fundo, o Administrador deverá, não obstante, enviar uma comunicação aos Cotistas que contenha informações que seriam prestadas a tais Cotistas nos termos do Item 7.5.1, acima caso tal Chamada de Capital houvesse sido realizada.

7.5.3. Ao receber uma Chamada de Capital, os Cotistas ficarão obrigados a integralizar suas Cotas conforme solicitado pelo Administrador e de acordo com e sujeitos ao disposto no respectivo Boletim de Subscrição e neste Regulamento e até o valor de seu capital comprometido.

**7.6.** A integralização das Cotas no âmbito de qualquer emissão de Cotas deverá ser realizada: (i) em moeda corrente nacional, (ii) por meio crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central, de acordo com as Chamadas de Capital, a não ser que de outra forma determinado pelo Administrador ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que aprove uma eventual emissão de Cotas.

7.6.1. A integralização de Cotas não deverá ser realizada pela B3, exceto na hipótese de determinação do Administrador ou de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas nesse sentido, hipótese em que a B3 pode vir a solicitar alterações no presente Regulamento.

**7.7.** Sem prejuízo do disposto no Item 7.6, acima, o Fundo admitirá, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, a utilização de ativos para a integralização de suas Cotas, observada avaliação pelo Administrador do correspondente valor de mercado dos referidos Ativos utilizados ou a serem utilizados para referida integralização e sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito a ser integralizado, exceto quando se tratar de primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo.

**7.8.** Mediante a integralização de qualquer Cota, o Administrador deverá emitir ao Cotista o respectivo recibo.



**7.9.** Observado o disposto nos respectivos Boletins de Subscrição e nos Compromissos de Investimento, conforme o caso, os procedimentos previstos nos Itens acima serão repetidos para cada Chamada de Capital, até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas pelos Cotistas tenham sido integralizadas pelos Cotistas.

7.9.1. Na hipótese de algum Cotista ficar inadimplente em relação a uma Chamada de Capital, o Administrador poderá realizar uma Chamada de Capital adicional para os Cotistas não inadimplentes.

7.9.2. Ao subscreverem Cotas e assinarem os respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento, conforme o caso, cada um dos Cotistas comprometer-se-ão a cumprir o disposto neste Regulamento, no respectivo Boletim de Subscrição e serão responsáveis por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outro Cotista na hipótese de descumprimento de suas obrigações previstas neste Regulamento neste Regulamento, no respectivo Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento, excetuadas as perdas de valor ou a diminuição do preço dos Ativos que compõem a Carteira ou a serem adquiridos pelo Fundo.

7.9.3. Os Cotistas que não realizarem a integralização das Cotas na forma e prazos previstos no Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento, conforme aplicável, ficarão de pleno direito constituídos em mora, conforme previsto no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, conforme aplicável.

#### Propriedade das Cotas

**7.10.** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.

**7.11.** Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas por um único Cotista, observado o disposto no 7.11.1, abaixo.

7.11.1. O percentual máximo do total das Cotas que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento), sob pena de o Fundo passar a sofrer tributação aplicável às pessoas jurídicas.

#### Direitos de Voto

**7.12.** Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, correspondendo cada Cota a um voto, observado o disposto no item 8.7, abaixo.

**7.13.** Os Cotistas:

- I. Não poderão exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. Não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.



### Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

**7.14.** O Fundo não cobrará taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização de Cotas aos Cotistas.

### Resgate das Cotas

**7.15.** Não haverá resgate de Cotas.

### Distribuição das Cotas

**7.16.** O Administrador realizará a Primeira Emissão no montante total de até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), divididos em 300.000.000 (trezentos milhões) de Cotas, em série única, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, sendo certo que as Cotas não subscritas poderão ser canceladas pelo Administrador.

7.16.1. As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476.

7.16.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas.

7.16.3. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize a oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

7.16.4. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, sendo certo que o Administrador em conjunto com o coordenador líder, poderão solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM, quando aplicável, nos termos da regulamentação aplicável.

**7.17.** Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

7.17.1. Na hipótese prevista no item 7.17 acima, fica estabelecido que: (i) os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações perante o Fundo terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido, devendo o exercício do referido direito ocorrer em prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM ou da data do envio do comunicado de início, conforme o caso; e (ii) as Cotas objeto das futuras Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.



## CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

### 8.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. Alteração deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição do Administrador e do Consultor Imobiliário, caso aplicável;
- IV. Eleição de substituto do Administrador;
- V. Emissão de novas Cotas;
- VI. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Dissolução e liquidação do Fundo, exceto pelas hipóteses prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se houver;
- X. Alteração da Taxa de Administração;
- XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472;
- XIII. Estabelecimento de prazo de duração para o Fundo; e
- XIV. Definição sobre eventual necessidade de aportes adicionais no Fundo no caso de cobertura parcial de apólices de seguro.

8.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 8.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social do Fundo.

8.1.2. A Assembleia Geral de Cotistas convocada para deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 8.1, acima, somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

### 8.2. Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta formal aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de



atendimento a expressa exigências da CVM, em consequência de alteração de normas legais ou regulamentares.

8.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

**8.3.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas será realizada, mediante envio, pelo Administrador, de correspondência escrita a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de, no mínimo, (i) 30 (trinta) dias no caso de assembleia geral ordinária e (ii) 15 (quinze) dias no caso de assembleia geral extraordinária, nos termos da regulamentação aplicável.

8.3.1. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

8.3.2. Independentemente das formalidades previstas neste Item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

**8.4.** No caso de assembleia geral ordinária de Cotistas, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, caso aplicável, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

8.4.1. O pedido que trata o Item 8.4, acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

8.4.2. O percentual que se refere o Item 8.4, acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**8.5.** A Assembleia Geral de Cotistas será convocada pelo Administrador ou diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

8.5.1. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral de Cotistas.

**8.6.** A segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

**8.7.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação e sem necessidade de reunião dos Cotistas, mediante processo de consulta formal, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta formal todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.



8.7.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

8.7.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista no Item 7.4, inciso VI, acima.

**8.8.** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas adimplentes 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.

8.8.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Item 8.7, acima, e a legislação e normativos vigentes.

8.8.2. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

**8.9.** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**8.10.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta formal, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no Item 8.10.1, abaixo.

8.10.1. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas referentes às matérias indicadas nos incisos II, III, IV, VI, VII e IX do Item 8.1, acima serão aprovadas por Cotistas que representem, no mínimo, a maioria das Cotas emitidas e em circulação, em primeira ou segunda convocação e que representem (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

**8.11.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 8.8.2, acima.

8.11.1. O Administrador, após receber a solicitação de que trata o Item 8.11, acima, pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos demais Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da solicitação; ou
- II. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.



8.11.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 8.11, acima, deverá informar o Administrador do teor de sua proposta.

8.11.3. O Administrador pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 8.11, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

8.11.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do Item 8.11.2, acima, serão arcados pelo Administrador.

**8.12.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (c) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

8.12.1. Não se aplica o disposto no Item 8.12, acima quando: (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

**8.13.** A Assembleias Gerais de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: (i) seja Cotista, (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos Ativos Alvos, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e (vi) não esteja 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. Compete ao representante dos Cotistas eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

8.13.1. O(s) representante(s) dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário, caso aplicável, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

8.13.2. Os representantes dos Cotistas, terão mandato de no mínimo 1 (um) ano, sendo eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

8.13.3. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter até 100 (cem) Cotistas.



## **CAPÍTULO IX – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**9.1.** Pelas atividades descritas nos itens 4.1 e 4.2, acima, o Administrador fará jus à Taxa de Administração.

**9.2.** A Taxa de Administração devida ao Administrador equivale a 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo que referido valor será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IGPM ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo. A Taxa de Administração será: (a) devida a partir da data da primeira integralização de Cotas e deixará de ser devida na data em que a liquidação do Fundo estiver concluída. A Taxa de Administração referente a qualquer período inferior a um mês em que o Administrador preste serviços ao Fundo, na qualidade de administrador, deverá ser calculada *pro rata* com base no número total de dias de tal período comparado ao número de dias em que o Administrador tenha prestado serviços ao Fundo no mesmo período.

**9.3.** O Administrador não fará jus a qualquer taxa de performance.

9.3.1. Todos os valores previstos neste Capítulo IX, serão acrescidos dos tributos incidentes sobre os valores efetivamente devidos, quando aplicáveis, tais como: Imposto Sobre Serviços (ISS), Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social sobre o Lucro (CSLL), Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e outros que porventura venham a incidir.

**9.4.** Sem prejuízo do quanto previsto nos itens acima, qualquer alteração no escopo de trabalho dos prestadores de serviço contratados pelo Fundo e não previstas nos respectivos contratos de prestação de serviços poderá ensejar em revisão da referida remuneração, devendo ser aditado o referido contrato de prestação de serviço.

**9.5.** Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pelo Administrador, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas como Encargos do Fundo para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

## **CAPÍTULO X – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**10.1.** Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;



- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas incorridos com a contratação do Consultor Imobiliário, dentre outros prestadores de serviço permitidos pela regulamentação aplicável;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo.
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FII seja cotista, se for o caso;
- XV. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 desta Instrução.

**10.2.** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

## **CAPÍTULO XI – DAS INFORMAÇÕES**

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

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;



- III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras;
  - b) o parecer do Auditor Independente; e
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- V. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**Art. 11.2.** 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 de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias Gerais de Cotistas extraordinária;
- III. Fatos relevantes, definidos nos termos da Instrução CVM 472; e
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa Ativos, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleias Gerais de Cotistas extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V da Instrução CVM 472.

11.1.1. A divulgação de informações referidas nos Itens 11.1 e 11.2, acima, deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja [●], em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

11.1.2. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

## CAPÍTULO XII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE



**12.1.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, e/ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de Direitos Reais, pelo Fundo, de Imóvel de propriedade do Administrador ou do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração de Direitos Reais integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, ou pessoas a eles ligadas;
- III. A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Consultor Imobiliário, conforme o caso, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador e ao Consultor Imobiliário, conforme o caso, para prestação de serviços para o Fundo nos termos da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas; e
- V. A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário, ou de pessoas a eles ligadas, conforme o caso, ainda que para atender as necessidades de liquidez do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472.

12.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do Administrador e do Consultor Imobiliário, de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário, conforme o caso, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

12.1.3. As demais operações entre o Fundo e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do Administrador sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

**12.2.** Não configura situação de conflito: (i) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvos de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador e/ou ao Consultor Imobiliário, conforme o caso; (ii) a aquisição de Ativos de Renda Fixa emitidos e/ou administrados, conforme aplicável, pelo Administrador, respeitando-se os limites da legislação em vigor; e (iii) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico do Administrador para realizar a distribuição das Cotas, desde que as comissões pagas estejam de acordo com os parâmetros de mercado.



**12.3.** A Assembleia Geral de Cotistas deverá analisar e aprovar toda e qualquer situação de potencial conflito de interesses, observado o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

### **CAPÍTULO XIII – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS FINANCEIRAS**

**13.1.** O Fundo terá escrituração contábil destacada da de seu Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

**13.2.** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

13.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

13.2.2. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

### **CAPÍTULO XIV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO**

**14.1.** Entender-se-á por Patrimônio Líquido a soma dos Ativos, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades do Fundo.

**14.2.** As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação, elaborado quando da aquisição do Imóvel e atualizado semestralmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da Carteira, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e

III. Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

**14.3.** Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da Carteira, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

14.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da Carteira devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.



## **CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**15.1.** A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 8.1, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

15.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas indicada no item 15.1, acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

15.1.2. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada reserva de contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa, de acordo com o Item 15.1.4, abaixo.

15.1.3. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma prevista abaixo.

15.1.4. O resultado auferido pelo Fundo no período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês.

15.1.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 15.1.4, acima os titulares de Cotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas.

## **CAPÍTULO XVI – DAS VEDAÇÕES**

**16.1.** É vedado ao Administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;



- VII. Vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do Item 12.2 deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Consultor Imobiliário, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

## **CAPÍTULO XVII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

### **17.1. – Tributação Aplicável ao Fundo.**

#### Imposto de Renda

17.1.1. - 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 empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

17.1.2. - Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira estarão sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas (“IRPJ”, “CSLL”, “Contribuição ao PIS” e “COFINS”).



17.1.3. - Como exceção à regra geral de não tributação descrita 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 relacionadas a determinados ativos imobiliários, 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.

#### Imposto sobre Operações envolvendo Títulos ou Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)

17.1.4. - As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após tal eventual aumento.

### **17.2. – Tributação Aplicável aos Cotistas**

#### Imposto de Renda

17.2.1. - O Imposto de Renda aplicável aos Cotistas 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 conseqüente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento. Nos termos da legislação vigente o Fundo deve distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

17.2.2. - Recentemente, por meio da Lei nº. 13.259/16, foram introduzidas novas regras gerais relativas à tributação pelo Imposto de Renda dos ganhos de capital apurados por pessoas físicas e por determinadas pessoas jurídicas na alienação de bens e direitos, as quais podem vir a afetar, de forma indireta, o tratamento fiscal aplicável aos ganhos de capital auferidos por investidores estrangeiros em certas operações. De toda forma, as novas regras gerais trazidas pela Lei nº. 13.259/16 não deveriam impactar na forma específica de apuração e tributação do ganho de capital dos Cotistas, nos termos abaixo descritos. Entretanto, recomendamos que os Cotistas consultem seus respectivos assessores legais a respeito da aplicação das novas regras trazidas pela Lei nº. 13.259/16.

17.2.3. - Cotistas Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na 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). O imposto de renda incidirá pelo regime de fonte (“IRRF”) no caso de amortização, resgate e distribuição de rendimentos e pelo regime de ganhos de capital ou de ganhos líquidos, conforme aplicável, no caso de alienação de Cotas. 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). Ainda, de acordo com disposições previstas no artigo 3º, da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física 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. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

17.2.4. - Cotistas Residentes no Exterior: Aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Cotistas Não Residentes”), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Tributação Favorecida”). A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas Jurisdição de Tributação Favorecida os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

17.2.5. - No caso de Cotistas Não Residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, 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 por meio de operação 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.

17.2.6. - No caso de Cotistas Residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, 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.

#### Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)

17.2.7. - De acordo com o Decreto 6.306, de 14 de Dezembro de 2007, a alíquota do IOF/Câmbio aplicável às operações de câmbio realizadas por investidor residente e domiciliado no exterior para realização de investimento no mercado financeiro e de capitais no Brasil, em geral, é de 0% (zero por cento), incluindo as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso de recursos para a aquisição de Cotas, sejam ou não as operações realizadas em Bolsa de Valores. Para a remessa de recursos ao exterior em razão do retorno do investimento a alíquota aplicável é 0% (zero por cento). 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

17.2.8. - O 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, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

17.2.9. – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características no item 17.2 acima. O Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária em ambiente de negociação administrado pela B3.

## **CAPÍTULO XVIII - DISPOSIÇÕES FINAIS**

**18.1.** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

18.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**18.2.** As Partes elegem o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

# Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: b6dd2d9755a0e44f098f8e3142f16226

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 03/01/2020 , protocolado sob o nº 991937 e averbado ao protocolo nº 991936, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

## Características do registro



5o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o no de protocolo 991937

CUSTAS:  
Emolumentos: R\$ 116,70  
Distribuidor: R\$ 0,42  
Lei 3217/99: R\$ 26,71  
Lei 4.664/05: R\$ 6,67  
Lei 111/06: R\$ 6,67  
Lei 6281/12: R\$ 5,33  
ISSQN: R\$ 7,28  
Total: R\$ 191,16

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EDHO19655-UUB  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 03/01/2020  
FABIANO ALVES BARBOSA:02351938798



## Características do documento original

**Arquivo:** REGULAMENTO\_0000000000000\_11.1  
2.2019\_HERMES BP FII - Assinado.pdf  
**Páginas:** 33  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Regulamento

## Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=08936054000175, OU=(EM  
BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil  
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 16/12/2019 à 15/12/2020

**Data/Hora computador local:** 03/01/2020 05:42:56

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=08936054000175, OU=(EM  
BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil  
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 16/12/2019 à 15/12/2020

**Data/Hora computador local:** 27/12/2019 06:02:55

**Carimbo do tempo:** Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

cy.capital



**ANEXO II**

---

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**REGULAMENTO DO  
CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

BANCOGENIAL.COM

RIO DE  
JANEIRO

PHONE:  
55 21 3923-3000  
3500-3000

SÃO  
PAULO

PHONE:  
55 11 3206-8000  
2920-8000

MIAMI  
AFFILIATE

PHONE:  
1 212 388-5600

NEW YORK  
AFFILIATE

PHONE:  
1 212 388-5600



## CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados aqui atribuídos. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições aqui contidas aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

|  |   |
|--|---|
| “ <u>Administrador</u> ”   | <b>BANCO GENIAL S.A.</b> , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 907, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55, ou quem venha a substituí-lo. |
| “ <u>ANBIMA</u> ”  | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.   |
| “ <u>Assembleia Geral</u> ” ou “ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ” | Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.  |
| “ <u>Assembleia Geral Extraordinária</u> ”                             | Significa qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária.  |
| “ <u>Assembleia Geral Ordinária</u> ”                                  | Significa a Assembleia Geral de Cotistas obrigatória, de que trata o Capítulo XXII deste Regulamento.   |
| “ <u>Ativos Financeiros</u> ”  | Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez   |



|                                  |  |
|----------------------------------|--|
|                                  | compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos. |
| “ <u>Ativos</u> ”                | (i) imóveis ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII; (iii) certificados de recebíveis imobiliários e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iv) letras hipotecárias; (v) letras de crédito imobiliário; (vi) letras imobiliárias garantidas; e (vii) cotas de fundos de investimento imobiliário.   |
| “ <u>Auditor Independente</u> ”  | A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.   |
| “ <u>B3</u> ”                    | B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.   |
| “ <u>BACEN</u> ”                 | Banco Central do Brasil.   |
| “ <u>Boletim de Subscrição</u> ” | Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo investidor.   |
| “ <u>Capital Autorizado</u> ”    | Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).   |
| “ <u>Chamada de Capital</u> ”    | É a chamada de capital a ser realizada pelo Administrador em cumprimento ao Compromisso de Investimento de forma a solicitar ao Cotista a integralização das Cotas previamente subscritas. A previsão de integralização a prazo mediante Chamada de Capital deverá constar expressamente no suplemento que aprovar a emissão de cotas do   |



|                                    |  |
|------------------------------------|--|
|                                    | Fundo, sendo certo que tal mecanismo será somente aplicável em Ofertas Restritas.  |
| “CNPJ/MF”                          | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda .  |
| “Código ANBIMA”                    | Código de Administração de Recursos de Terceiros publicado pela ANBIMA.  |
| “Código Civil Brasileiro”          | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.  |
| “Compromisso de Investimento”      | Cada instrumento particular de compromisso de investimento, devidamente assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, e por cada Cotista do Fundo que assim se compromete a integralizar Cotas sempre que houver chamadas de capital por parte do Administrador, sob prévia e expressa recomendação do Gestor. |
| “Conflito de Interesses”           | Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.   |
| “Contrato de Gestão”               | Significa o “ <i>Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimentos e Outras Avenças</i> ”, por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.                             |
| “Cotas”                            | Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.   |
| “Cotistas”                         | Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.  |
| “Custodiante”                      | <b>BANCO GENIAL S.A.</b> , acima qualificado, ou outra instituição que venha a ser contratada pelo Administrador, devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.  |
| “CVM”                              | Comissão de Valores Mobiliários.   |
| “Dia Útil”                         | Qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3, com relação aos atos praticados por meio dos sistemas operacionalizados pela B3, conforme aplicável.  |
| “Encargos do Cotista Inadimplente” | São os encargos a que o Cotista que inadimplir com sua obrigação de integralizar as Cotas do Fundo está sujeito, conforme previsto no item 14.15.3. abaixo.  |
| “Escriturador”                     | Será o próprio Administrador.  |
| “Formador de Mercado”              | Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6 deste Regulamento.   |



|  |  |
|--|--|
| “Fundo”                                | CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.233/0001-15.   |
| “Gestor”                               | Significa a CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 12º andar, sala 21, CEP 04.538-906, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.596.891/0001-56, autorizado a prestar serviços de gestão dos valores mobiliários conforme Ato Declaratório nº 19.871, de 03 de junho de 2022.  |
| “Instituições Financeiras Autorizadas” | São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.   |
| “Instrução CVM nº 400/03”              | Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.   |
| “Instrução CVM nº 472/08”              | Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.  |
| “Instrução CVM nº 476/09”              | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.  |
| “Instrução CVM nº 516/11”              | Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.   |
| “Instrução CVM nº 555/14”              | Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.  |
| “IPCA/IBGE”:                           | Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.  |
| “Justa Causa”:                         | conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários. |
| “Lei nº 8.668/93”                      | Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.   |
| “Lei nº 9.779/99”                      | Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.  |
| “Montante Mínimo da Primeira Emissão”  | Corresponde a 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) para a manutenção da Oferta Pública da Primeira Emissão.   |
| “Oferta Privada”:                      | Toda e qualquer distribuição privada das Cotas.  |
| “Oferta Pública”                       | Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.   |
| “Oferta Restrita”                      | Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do   |



|   |   |
|---|---|
|   | Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09 e conforme aplicável.  |
| “ <u>Ofertas</u> ”                                  | Oferta Pública, Oferta Restrita e Oferta Privada, quando referidas em conjunto ou quando referidos individual e indistintamente.  |
| “ <u>Patrimônio Líquido do Fundo</u> ”              | Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.  |
| “ <u>Pessoas Ligadas</u> ”                          | Significa:<br>I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas;<br>II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e<br>III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima. |
| “ <u>Política de Investimento</u> ”                 | Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.   |
| “ <u>Primeira Emissão</u> ”                         | A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo I desse Regulamento.   |
| “ <u>Prospecto</u> ”                                | Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.   |
| “ <u>Regulamento</u> ”                              | O presente regulamento do Fundo.  |
| “ <u>SELIC</u> ”                                    | Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.   |
| “ <u>Suplemento</u> ”                               | É o suplemento constante do Anexo I deste Regulamento e que contém as características das emissões de Cotas do Fundo;   |
| “ <u>Taxa de Administração</u> ”                    | Tem o significado a ela atribuído no item 7.1. deste Regulamento.   |
| “ <u>Taxa de Distribuição no Mercado Primário</u> ” | A taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, que deverá ser arcada pelos investidores  |



|                             |  |
|-----------------------------|--|
|                             | interessados em adquirir as Cotas objeto de Ofertas, equivalente a um percentual fixo por Cota a ser fixado a cada emissão de Cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) custos com marketing e propaganda das Ofertas, conforme o caso; e (i) outros custos relacionados às Ofertas. |
| “Taxa de Performance”       | Tem o significado a ela atribuído no item 7.5. deste Regulamento.  |
| “Termo de Adesão”           | Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.  |
| “Valor de Mercado do Fundo” | Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.  |

## CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

### 2.1. ADMINISTRADOR

2.1.1. A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, mediante determinação do Gestor, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

### 2.2. GESTOR

2.2.1. O Administrador contratou o Gestor para prestar os serviços de administração profissional da carteira de valores mobiliários do Fundo, na categoria “gestor de recursos”, observado o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente aplicável.

### 2.3. CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



**2.3.1.** A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, enquanto que os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão prestados pelo Administrador ou por instituição devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

**2.3.2.** Os Ativos (conforme aplicável) e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

**2.3.3.** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos e Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

## **2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS**

**2.4.1.** A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

## **2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE**

**2.5.1.** Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

## **2.6. FORMADOR DE MERCADO**

**2.6.1.** Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

## **2.7. DISTRIBUIDOR**

**2.7.1.** A cada nova emissão de Cotas do Fundo, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.



## 2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

**2.8.1.** Caso aplicável, o Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, mediante solicitação e indicação do Gestor.

**2.8.2.** Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

## CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO

**3.1.** O Fundo destina-se a 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, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas: (a) os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 e/ou (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário. Adicionalmente, para fins desse Regulamento, podem ser admitidos como cotistas do Fundo os empregados ou sócios das instituições administradoras ou gestoras deste Fundo ou empresas a ela ligadas, conforme e nos termos do artigo 128, I da Instrução CVM nº 555/14.

## CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES DO GESTOR

**4.1.** O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:

- i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos que não sejam imóveis e Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;



- ii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar imóveis, para posterior recomendação ao Administrador para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos e Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- 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, por meio de procuração específica outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- vi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;
- vii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- viii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos (que não sejam imóveis) e em Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) por recomendar ao Administrados a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- ix) orientar o Administrador na condução e execução da estratégia de desinvestimento em Ativos que sejam imóveis e recomendar (a) o reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- x) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- xi) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e



- xii) mediante outorga de procuração, votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos e/ou dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA.

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

4.2. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os Ativos Financeiros e Ativos que não sejam Imóveis listados na Política de Investimentos, que sejam valores mobiliários, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, e, caso seja necessário em virtude da natureza do ato a ser praticado pelo Gestor em nome do Fundo.

4.3. Conforme previsto no artigo 29, § 2º, da Instrução CVM nº 472/08, os imóveis a serem detidos pelo Fundo serão adquiridos diretamente pelo Administrador, sob orientação do Gestor, conforme disposto no **Artigo 4.1.** acima.

## CAPÍTULO V - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

5.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

5.2. Para fins do Código ANBIMA e das “*Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário*”, o Fundo é classificado como “FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”, segmento “Títulos e Valores Mobiliários”.

## CAPÍTULO VI - OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

6.1. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida neste Capítulo VI, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas neste Regulamento, nos Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

6.1.1. O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos, devendo estes



critérios de concentração ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos pelo Fundo.

**6.1.2.** Sem prejuízo do disposto no subitem 6.1.5. abaixo, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento imobiliário, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 555/14, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do Art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, conforme aplicável.

**6.1.3.** O Fundo poderá adquirir os Ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

**6.1.4.** Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.

**6.1.5.** Os requisitos previstos no subitem 6.1.1. e 6.1.2. acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de Cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM nº 555/14.

**6.1.6.** Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Administrador, mediante recomendação do Gestor, deverá, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 6.1.7., abaixo, sob pena de liquidação do Fundo, nos termos previstos no Capítulo XXIV abaixo.

**6.1.7.** Caso o Gestor não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, (i) o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá recomendar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal; ou (ii) o Gestor poderá solicitar ao Administrador que convoque



Assembleia Geral para que delibere pela liquidação do Fundo, nos termos previstos no Capítulo XXIV abaixo.

**6.2.** A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

**6.3.** A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos deverá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

**6.3.1.** O Fundo poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou do Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.4.** O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

**6.5.** O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

**6.6.** Enquanto o Fundo investir preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

**6.6.1.** No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.6.2.** Enquanto o Fundo investir preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor, ou empresa a eles ligada na forma permitida na



regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.7. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

6.8. O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de Ativos integrantes direta ou indiretamente de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente e conforme procedimento operacional do Gestor.

## CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO

7.1. O Fundo terá uma Taxa de Administração fixa e anual, calculada com base na aplicação do percentual indicado na tabela abaixo sobre cada uma das faixas do Patrimônio Líquido ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, para os serviços de administração e gestão do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE ou índice equivalente que venha a substituí-lo:

| <i>Patrimônio Líquido/Valor de Mercado</i>        | <i>Taxa de Administração</i> |
|---|------------------------------|
| <i>Até R\$ 100.000.000,00</i>                     | <i>1,05% a.a.</i>            |
| <i>De R\$ 100.000.000,01 a R\$ 300.000.000,00</i> | <i>1,00% a.a.</i>            |
| <i>De R\$ 300.000.000,01 a R\$ 500.000.000,00</i> | <i>0,98% a.a.</i>            |
| <i>De R\$ 500.000.001,00 a R\$ 750.000.000,00</i> | <i>0,96% a.a.</i>            |
| <i>Acima de R\$ 750.000.000,00</i>                | <i>0,95% a.a.</i>            |

7.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor, e ao Escriturador, não incluindo os valores correspondentes ao Custodiante e aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.



7.3. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.4. Com exceção da Primeira Emissão de Cotas, cujos custos serão arcados pelo Fundo, a cada nova emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

7.5. O Gestor fará jus a uma Taxa de Performance equivalente a uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas que exceder a soma aritmética de (i) 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado no mês anterior ao da apuração, (ii) a média aritmética do Yield IMA-B5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu *website*, apurado com base no semestre anterior à data de apuração nos termos do item 7.5.1 abaixo, e (iii) um spread de 1,00% (um por cento) ao ano, somatória essa calculada de forma pro-rata na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, calculada conforme a seguinte fórmula (“Taxa de Performance”):

$$TP = 0,20 * [VA * (\Sigma iCorrigido - benchmark)]$$

Onde,

TP = Taxa de Performance;

VA = valor total da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta;

Benchmark = Soma aritmética de (i) 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado no mês anterior ao da apuração (ii) a média aritmética do Yield IMA-B5, apurado com base o semestre anterior ao do da apuração, e (iii) 1,00% (um por cento) ao ano, o Benchmark será sempre calculado de forma pro-rata na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

$\Sigma iCorrigido$  = somatório do quociente entre o total distribuído aos Cotistas no semestre e o valor total das Cotas integralizadas líquida dos custos da Oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance;



7.5.1. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia útil dos meses de junho e dezembro, sendo certo que, para fins de atualização do benchmark, será considerado o último índice divulgado atualizado de forma *pro rata* até a data da apuração.

7.5.2. Caso ocorram novas emissões de Cotas, a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas e a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os VA de todas as possíveis tranches serão atualizados para o VA utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

7.5.3. Em caso de amortização do Fundo, o VA deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

7.5.4. A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde a última cobrança até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

7.5.5. O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no caput, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

7.6. Não há incidência de taxa de performance quando o valor patrimonial da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

7.7. O Fundo não terá taxa de saída.

## CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL

8.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

## CAPÍTULO IX - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR



9.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento e de sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

- a) providenciar (conforme o caso) a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- d) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XVIII;
- e) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do Fundo;
- f) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “b” acima até o término do procedimento;
- g) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- h) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;



- i) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos e dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
- j) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- k) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- l) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- m) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- n) considerar as orientações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo; e
- o) contratar, em nome do Fundo e às expensas deste, os seguintes serviços facultativos:
  - (i) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta;
  - (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
  - (iii) conforme o caso, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e
  - (iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**9.1.1.** Os serviços a que se referem os incisos “i” da alínea “o” deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.



## CAPÍTULO X - RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

**10.1.** O Administrador deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

**10.2.** A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

**10.3.** Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto ou pela liquidação do Fundo, o que poderá ocorrer mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

**10.4.** No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos 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.

**10.5.** Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador.

**10.6.** A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

**10.7.** O Administrador e o Gestor devem permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 acima, o que ocorrer primeiro.

**10.8.** Caso a Assembleia Geral referida no item 10.3 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo.



**10.9.** Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item 10.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

**10.10.** No caso de renúncia do Administrador e do Gestor, estes continuam recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercerem suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

**10.11.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

**10.12.** As condições de contratação e substituição do Gestor estão estabelecidas no Contrato de Gestão .

## CAPÍTULO XI - VEDAÇÕES

**11.1.** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- i) receber depósito em sua conta corrente;
- ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;



- xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

11.2. A vedação prevista no inciso “x” acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

11.3. 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.

## CAPÍTULO XII - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

12.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador, considerando a recomendação do Gestor, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo e/ou este Regulamento.

12.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea “a” do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

12.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

12.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

12.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à



salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

### CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES

**13.1.** Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**13.2.** Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

### CAPÍTULO XIV - CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

**14.1.** O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

**14.2.** As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

**14.3.** Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

**14.4.** As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XIV.

**14.4.1.** A Primeira Emissão de Cotas do Fundo foi realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo I a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.



**14.5.** Observado o disposto no item 14.8, abaixo, fica estabelecido que na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas Cotas e sobre eventual possibilidade de cessão do direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência. Caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o prazo para seu exercício, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, a posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício, o percentual de subscrição e o direito das novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos.

**14.6.** Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, o Administrador, considerando orientação do 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 do Capital Autorizado.

**14.6.1.** As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

**14.6.2.** A decisão relativa à eventual nova emissão de Cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador, ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a nova emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

**14.7.** Na hipótese de emissão de novas Cotas, até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será fixado, preferencialmente, tendo como referência (observada a possibilidade de emissão por preço inferior ou superior): (i) o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

**14.8.** No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito



de preferência, e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

**14.9.** O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

**14.10.** Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

**14.11.** As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador, observada a recomendação do Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderá estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

**14.12.** A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

**14.13.** Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, conforme aplicável, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

**14.14.** Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

**14.15.** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da oferta.

**14.15.1.** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.



**14.15.2.** A cada nova oferta, o Administrador, observada a recomendação do Gestor, poderá, a seu exclusivo critério, autorizar a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições aprovados em Assembleia Geral e estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

**14.15.3.** Verificada a mora do Cotista na integralização de Cotas, o Administrador deverá tomar as seguintes providências:

(i) suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em Assembleia Geral, do Cotista inadimplente até o adimplemento de suas obrigações, inclusive em relação às Cotas subscritas e integralizadas do Cotista inadimplente;

(ii) quando da realização de amortizações de Cotas ou de distribuições de resultados do Fundo, todos os valores devidos ao Cotista inadimplente a título de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados do Fundo deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal Cotista inadimplente para com o Fundo, incluindo pagamento de despesas e encargos do Fundo, quaisquer valores devidos ao Fundo relacionados às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente nos termos da Chamada de Capital respectiva, incluindo, na seguinte ordem (“Encargos do Cotista Inadimplente”), (a) juros anuais de 12% (doze por cento), (b) a variação anual do IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento, (c) multa cominatória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos. O saldo, se houver, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (a) a (d) acima, será entregue ao Cotista em questão como pagamento de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados, conforme o caso; e

(iii) alienar as Cotas subscritas de titularidade do Cotista inadimplente, sendo o saldo, se houver, entregue ao Cotista inadimplente.

**14.15.4.** Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador poderá iniciar, de forma discricionária, ou submeter à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas, os procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos dos Encargos do Cotista Inadimplente.

**14.16.** As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.



**14.16.1.** Para efeitos do disposto neste item 14.16, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

**14.17.** Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

## CAPÍTULO XV - RESGATES

**15.1.** Não é permitido o resgate das Cotas.

## CAPÍTULO XVI - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

**16.1.** A apuração do valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

**16.2.** O critério de apreçamento dos Ativos e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Administrador.

**16.3.** No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

**16.4** Após o reconhecimento inicial, os imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido pelo Administrador, conforme indicação do Gestor.

**16.5.** Caberá ao Administrador, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no item 16.4., acima, quando aplicável.

## CAPÍTULO XVII - RISCOS

**17.1.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da



Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

## CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS

**18.1.** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração e Taxa de Performance; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iv) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, quais sejam: (a) consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, 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 (c) formador de mercado para as Cotas; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (xi) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (xii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xiii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xvi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

**18.2.** Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.



**18.3.** O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**18.4.** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia de títulos e valores mobiliários; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

## CAPÍTULO XIX - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**19.1.** O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores ([www.bancogenial.com.br](http://www.bancogenial.com.br)) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

**19.2.** As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

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

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (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.



**19.4.** 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 08 (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 artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

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 de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

**19.5.** O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**19.6.** O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

**19.7.** O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

**19.8.** O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física. Alternativamente, caso assim admitido pela legislação e regulamentação em vigor, tais comunicações



poderão ser realizadas única e exclusivamente por meio da disponibilização do respectivo documento no *website* do Administrador.

**19.9.** Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados disponibilizada pela B3 ou, quando aplicável, do Escriturador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

## CAPÍTULO XX - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**20.1.** 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 (“Lucros Semestrais”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**20.1.1.** Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

**20.2.** Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, a critério do Administrador, considerando orientação do Gestor, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

**20.2.1.** Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 20.1 acima, o Gestor ou o Administrador, poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

**20.2.2.** O percentual mínimo a que se refere o item 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.



**20.2.3.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 20.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 14.3 acima.

**20.3.** Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

**20.4.** Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos do Fundo.

**20.4.1.** Caso a Assembleia Geral prevista no item 20.4. não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos ou de Ativos Financeiros do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

## CAPÍTULO XXI - TRIBUTAÇÃO

**21.1.** Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação. Para propiciar tributação favorável ao Cotista pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

**21.2.** Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.



**21.3.** 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 estes. No caso de mudança no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, tal fato será informado por meio de publicação de fato relevante.

## CAPÍTULO XXII - ASSEMBLEIA GERAL

**22.1.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física ou qualquer outro meio admitido pela regulamentação aplicável, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**22.2.** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

**22.2.1.** Para efeito do disposto no item 22.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

**22.3.** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

**22.3.1.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser realizada à distância, a critério do Administrador.

**22.4.** Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**22.5.** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

I - em sua página na rede mundial de computadores;

II - no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

BANCOGENIAL.COM

RIO DE  
JANEIRO

PHONE:  
55 21 3923-3000  
3500-3000

SÃO  
PAULO

PHONE:  
55 11 3206-8000  
2920-8000

MIAMI  
AFFILIATE

PHONE:  
1 212 388-5600

NEW YORK  
AFFILIATE

PHONE:  
1 212 388-5600

34



III - na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**22.6.** Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 22.5 acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**22.7.** Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 22.5 incluem:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08;

e

II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**22.8.** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

**22.9.** Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração do Regulamento;
- c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo;
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08;



n) alteração na Taxa de Performance; e

**22.9.1.** A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

**22.10.** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração, ou de eventuais taxas de custódia ou de performance.

**22.10.1.** As alterações referidas nos subitens (i) e (ii) do item 22.10 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**22.10.2.** A alteração referida no subitem (c) do item 22.10 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**22.11.** Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**22.11.1.** O pedido de que trata o item 22.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

**22.11.2.** O percentual de que trata o item 22.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**22.11.3.** Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 22.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 22.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 22.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.



**22.12.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

**22.12.1.** A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas;  
e

II - 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**22.12.2.** Os representantes dos Cotistas terão prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

**22.12.3.** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

I - ser Cotista;

II - não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor, ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor, ou Custodiante em sociedades por ele 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 ou 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.

**22.12.4.** O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**22.12.5.** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da



Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**22.12.6.** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 22.12.7, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

**22.12.7.** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do art. 18 da Instrução CVM nº 472/08 dependerão da aprovação por maioria dos votos presentes e que representem:

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

II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**22.12.8.** Os percentuais de que trata o item 22.12.5, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**22.13.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

**22.13.1.** Ao receber a solicitação de que trata o item 22.13, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**22.13.2.** Nas hipóteses previstas no 22.13, o Administrador pode exigir:

I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II - cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**22.13.3.** É vedado ao administrador do Fundo:



- I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 22.13;
- II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III- condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 22.13.2.

**22.13.4.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

**22.13.5.** Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I - o Administrador ou Gestor;
- II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III - empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo, se aplicável; e
- VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**22.13.6.** Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;
- II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III - todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

## CAPÍTULO XXIII - ATOS E FATOS RELEVANTES

**23.1.** Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XIX deste Regulamento.

**23.2.** Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista 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 de comprar, vender ou manter as Cotas; e



III - na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

**23.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:**

- I - a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II - o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III - a paralização das atividades dos imóveis;
- IV - o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII - a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII - alteração do Gestor ou Administrador;
- IX - fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X - alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas do Fundo;
- XI - cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII - desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- XIII - emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

## CAPÍTULO XXIV - LIQUIDAÇÃO

**24.1.** O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

**24.2.** São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- a) caso o Fundo passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Primeira Emissão;
- b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e
- c) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, caso os Cotistas não venham a aportar recursos adicionais no Fundo e após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.



**24.3.** A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

**24.4.** Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou, também poderão ser resgatadas, enquanto o Fundo for destinado para investidor qualificado, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

**24.4.1.** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

**24.5.** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 24.3, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos bens e imóveis que eventualmente integrem o patrimônio do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 24.4.1, acima.

**24.5.1.** A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens e imóveis do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

**24.5.2.** Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos bens e imóveis a título de resgate das Cotas, os bens e imóveis do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**24.5.3.** O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de bens e imóveis a que cada Cotista faz jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio. Caso os Cotistas, no prazo de 30 (trinta) dias do recebimento da notificação mencionada acima, não indiquem ao Administrador quem será o administrador do condomínio, o Cotista com maior número de Cotas será o administrador do condomínio para os fins do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro.



**24.5.4.** Os custos que venham a ser incorridos pelo Administrador para a constituição do condomínio de que tratam os itens 24.5.2 e 24.5.3 acima deverão ser reembolsados ao Administrador pelo Fundo, pelos Cotistas e/ou pelo condomínio, conforme o caso, caso o Fundo não possua disponibilidades suficientes para esse reembolso.

**24.5.5** O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

**24.6.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**24.6.1.** 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.

**24.7.** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo.

## CAPÍTULO XXV - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

**25.1.** Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

**25.1.1.** Os Cotistas deverão manter seu cadastro atualizado perante a respectiva corretora ou agente de custódia em que suas Cotas estejam custodiadas, devendo informar a estes qualquer alteração,



inclusive alterações no endereço de correio eletrônico em que deseja receber as comunicações do Fundo.

### CAPÍTULO XXVI - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

26.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais e os procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador e pela B3.

### CAPÍTULO XXVII - FORO

27.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| DocuSigned by:         | DocuSigned by:          |
| <i>Cintia Sant'Ana</i> | <i>Rodrigo de Godoy</i> |
| 96B043B6B4B9437...     | DD7EA1FCBE7843F...      |

*Administrador*



## ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Primeira Emissão do Fundo.

|  |  |
|--|--|
| <b>Montante Total da Primeira Emissão:</b>                         | Até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).   |
| <b>Quantidade de Cotas:</b>  | Até 1.000.000 (um milhão) de Cotas.  |
| <b>Preço de Subscrição:</b>  | R\$ 100,00 (cem reais) (“ <u>Preço de Subscrição</u> ”).   |
| <b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:</b> | Será admitida a distribuição parcial, observado o montante mínimo da Primeira Emissão correspondente a 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão (“ <u>Montante Mínimo da Primeira Emissão</u> ”).   |
| <b>Número de Séries:</b>   | Única.   |
| <b>Forma de Distribuição:</b>                                      | Oferta Pública Restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.  |
| <b>Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:</b>   | As Cotas deverão ser subscritas durante o Período de Colocação e integralizadas, em moeda corrente nacional, conforme chamadas para integralização a serem realizadas pelo Administrador do Fundo, nos termos do Compromisso de Investimento firmado. As chamadas para integralização de Cotas deverão ser realizadas pelo Administrador, sob prévia e expressa recomendação do Gestor, com antecedência mínima de 7 (sete) Dias Úteis, observadas as seguintes regras: (a) o número de cotas a serem integralizados por cada Investidor será fixado na Chamada de Capital, sendo o montante a ser integralizado calculado em cada data de integralização pelo Preço de Integralização multiplicado pelo número de cotas indicadas na Chamada de Capital; e (b) as integralizações ocorrerão nas datas estabelecidas nas chamadas. |
| <b>Tipo de Distribuição:</b>                                       | Primária.  |
| <b>Público Alvo:</b>   | A Oferta Restrita de distribuição primária de Cotas da Primeira Emissão é destinada a investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.  |
| <b>Período de Colocação:</b>                                       | Até 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta Pública Restrita (“ <u>Período de Colocação</u> ”).   |
| <b>Coordenador Líder:</b>  | <b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima, com endereço comercial na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala  |



|                          |   |
|--------------------------|---|
|                          | 907, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.  |
| <b>Custos da Oferta:</b> | Estão contemplados no Preço de Subscrição os valores referentes ao pagamento das taxas de análise e distribuição da B3, taxa de registro da ANBIMA, remuneração do Coordenador Líder e do assessor legal da Oferta Restrita de distribuição de Cotas da Primeira Emissão, correspondentes a 2,93% (dois inteiros e noventa e três centésimos por cento) do Preço de Subscrição. |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**cy.capital**



**ANEXO III**

---

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR DO CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 36.501.233/0001-15  
Código ISIN: BRCYCRCTF004  
Código de Negociação das Cotas na B3: CYCR11  
Nome de Pregão: FII CYRELA

**BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (“**Administradora**”), a pedido da da **CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, sala 21, CEP 04538-906, inscrita no CNPJ sob o nº 18.596.891/0001-56 (“**Gestora**”), e nos termos do item 14.6 do regulamento do **CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 36.501.233/0001-15 (“**Fundo**”), cuja versão vigente é datada de 16 de outubro de 2023 (“**Regulamento**”), que permite à Administradora realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotista, **resolve:**

(i) aprovar a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“**Quarta Emissão**”), a qual será objeto de oferta pública de distribuição, destinada ao público em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação, e conduzida sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do **Anexo I** ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos demais documentos da Oferta; e

(ii) aprovar a contratação do **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de instituição intermediária líder, bem como da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, (“**Guide**”) e da **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar - parte, bairro de Santo Agostinho, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30190-131, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, (“**Inter DTVM**” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder e a Guide, os “**Coordenadores**”) para intermediarem a Oferta, sob o regime de melhores esforços de distribuição e colocação, nos termos da Resolução CVM 160, das disposições do Regulamento e demais leis e regulamentações, que poderá contar com a adesão de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas ou não junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com os



Coordenadores, as “Instituições Participantes da Oferta”).

Os termos em letra maiúscula não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

Sendo assim, assina o presente instrumento em uma via eletrônica.

São Paulo, 26 de junho de 2024.

**BANCO GENIAL S.A.**  
(Administrador)

DocuSigned by  
Eduardo Sampaio  
Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA,02865458722  
CPF: 02865458722  
Hora do assinalado: 02/06/2024 | 15:53:35 PM BRT  
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Empresa: AC CartSign RFB G5  
ICP

Nome:  
Cargo:

DocuSigned by  
Rodrigo de  
Assinado por: RODRIGO DE GODOY,02865458722  
CPF: 02865458722  
Hora do assinalado: 02/06/2024 | 15:53:35 PM BRT  
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Empresa: AC CartSign RFB G5  
ICP

Nome:  
Cargo:



**ANEXO I**  
**AO ATO DO ADMINISTRADOR DO**  
**CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 36.501.233/0001-15  
Código ISIN: BRCYCRCTF004  
Código de Negociação das Cotas na B3: CYCR11  
Nome de Pregão: FII CYRELA

**SUPLEMENTO DAS NOVAS COTAS DA QUARTA EMISSÃO**

Exceto se disposto de forma diversa, aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Quarta Emissão do Fundo;

- (a) **Quantidade Inicial de Novas Cotas:** Inicialmente, até 19.007.392 (dezenove milhões, sete mil e trezentas e noventa e duas) Novas Cotas, podendo referido montante ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (b) **Montante Inicial da Oferta:** Inicialmente, até R\$ 180.000.002,24 (cento e oitenta milhões, dois reais e vinte e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Inicial da Oferta**”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). O Montante Inicial da Oferta considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) é de R\$ 185.322.072,00 (cento e oitenta e cinco milhões, trezentos e vinte e dois mil e setenta e dois reais);
- (c) **Lote Adicional:** O Fundo poderá, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com os Coordenadores, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento), a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“**Lote Adicional**”), ou seja, em até R\$ 45.000.000,56 (quarenta e cinco milhões e cinquenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e até R\$ 46.330.518,00 (quarenta e seis milhões, trezentos e trinta mil, quinhentos e dezoito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 4.751.848 (quatro milhões, setecentas e cinquenta e uma mil, oitocentas e quarenta e oito) Novas Cotas (“**Novas Cotas do Lote Adicional**”), que, somado à quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, totalizará 23.759.240 (vinte e três milhões, setecentas e cinquenta e nove mil, duzentas e quarenta) Novas Cotas, equivalente a R\$ 225.000.002,80 (duzentos e vinte e cinco milhões, dois reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 231.652.590,00 (duzentos e trinta e um milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil e quinhentos e noventa reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Total da Oferta**”). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores com a participação dos Participantes Especiais (conforme adiante definido). As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;



- (d) **Lote Suplementar:** Não será outorgada pelo Fundo aos Coordenadores a opção de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- (e) **Registro para distribuição e negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“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 pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3;
- (f) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Intenção de Investimento (conforme definido nos documentos da Oferta) em valor igual ou superior a R\$ 1.000.003,59 (um milhão, três reais e cinquenta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 105.597 (cento e cinco mil, quinhentas e noventa e sete) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Intenção de Investimento (conforme definido nos documentos da Oferta) em valor igual ou inferior a R\$ 999.994,12 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 105.596 (cento e cinco mil, quinhentas e noventa e seis) Novas Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento do Fundo;
- (g) **Preço de Emissão:** o preço unitário de emissão será equivalente a R\$ 9,47 (nove reais e quarenta e sete centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme adiante definido) (“Preço de Emissão”); O Preço de Emissão foi calculado com base no valor patrimonial das Cotas em 26 de junho de 2024, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, nos termos do inciso “(i)” do artigo 14.7 do Regulamento.
- (h) **Preço de Subscrição:** O preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), totalizando o valor de R\$ 9,75 (nove reais e setenta e cinco centavos) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”);
- (i) **Forma de Integralização:** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos Documentos da Oferta, especialmente nos documentos de aceitação da Oferta, caso celebrados.



- (j) **Taxa de Distribuição Primária:** Cada subscritor das Novas Cotas no âmbito da Quarta Emissão deverá arcar com taxa de distribuição primária no valor de R\$ 0,28 (vinte e oito centavos) por Nova Cota (“**Taxa de Distribuição Primária**”);
- (k) **Custo Unitário de Distribuição.** Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 0,35 (trinta e cinco centavos) por Nova Cota. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. Não obstante, o valor final a ser arcado pelos Investidores no ato de subscrição de Novas Cotas será aquele equivalente à Taxa de Distribuição Primária, o qual não sofrerá alterações, independentemente do volume final da Oferta.
- (l) **Distribuição Parcial:** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (“**Distribuição Parcial**”). Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da Oferta (“**Período de Distribuição**”) deverão ser canceladas pela Administradora;
- (m) **Montante Mínimo da Oferta:** A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 5.279.832 (cinco milhões, duzentas e setenta e nove mil, oitocentas e trinta e duas) Novas Cotas, correspondente a R\$ 50.000.009,04 (cinquenta milhões, nove reais e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento;
- (n) **Regime de distribuição de Novas Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso aplicável), no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, observados os termos do artigo 26, VII da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação;
- (o) **Investimento Mínimo por Investidor:** A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas, correspondente a R\$ 94,70 (noventa e quatro reais e setenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 97,50 (noventa e sete reais e cinquenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se (i) caso o total de Novas Cotas correspondente às Intenções de Investimento (conforme definido nos documentos da Oferta) exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo, ou terceiros cessionários, quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional;



- (p) **Forma de Subscrição e Integralização:** No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor: (i) assinará um termo de adesão ao Regulamento (“**Termo de Adesão ao Regulamento**”), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e do Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração das Intenções de Investimento (conforme abaixo definido);
- (q) **Destinação dos recursos captados:** Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento;
- (r) **Número de Séries:** Série única;
- (s) **Direitos das Cotas:** As Novas Cotas possuirão os mesmos direitos e obrigações das cotas do Fundo (“**Cotas**”) atualmente existentes, as quais, observadas as demais disposições do Regulamento, (i) serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não serão resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento, salvo se renunciado pelos Cotistas em assembleia geral de Cotistas; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo **BANCO GENIAL S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição escrituradora das Cotas do Fundo (“**Escriturador**”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados;
- (t) **Direito de Preferência:** Será assegurado aos Cotistas detentores de Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“**Direito de Preferência**”), nos termos e condições descritos nos documentos da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários, observados os procedimentos da B3 e do Escriturador, conforme o caso, os quais serão descritos na documentação da Oferta;
- (u) **Direito de Subscrição de Sobras e Montante de Adicional.** Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício da subscrição de sobras no âmbito do Direito de Preferência, o direito de subscrição de sobras (“**Direito de Subscrição de Sobras**”), nos termos e condições descritos nos documentos da Oferta.
- (v) **Período de Distribuição:** A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“**Período de Distribuição**”); e



(w) **Demais Termos e Condições da Oferta:** Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

\* \* \*

(Está página foi intencionalmente deixada em branco)

cy.capital



#### **ANEXO IV**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Está página foi intencionalmente deixada em branco)



**ESTUDO DE VIABILIDADE**  
**CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CYCR11**

## 1 Introdução

O presente estudo de viabilidade (“**Estudo**”) foi elaborado pela **CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 12º andar, sala 21, CEP 04538-906, inscrita no CNPJ sob o nº 18.596.891/0001-56 (“**Gestora**”), na qualidade gestora profissional do **CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 36.501.233/0001-15 (“**Fundo**”). Para realização deste estudo, foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado de crédito no setor imobiliário, além da visão da Gestora para o Fundo durante os próximos anos.

No Estudo, foram utilizados dados históricos e, também, projeções baseadas em expectativas e premissas da Gestora no momento de sua elaboração. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo do presente estudo é explorar os critérios adotados pelo Fundo para seleção de ativos na alocação dos possíveis recursos disponíveis em caixa no Fundo, conforme previstos em seu regulamento (“**Regulamento**”), especialmente, em sua política de investimentos (“**Política de Investimento**”). Adicionalmente, estimar a viabilidade financeira para as cotas emitidas com a nova alocação do Fundo.

A intenção do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos-Alvo, observado o disposto na Política de Investimentos; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos.

Em conclusão, o Fundo pretende adquirir ativos enquadrados nas especificações acima, que somem o valor aproximado de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais).





## 2 Sobre a cy.capital

### 2.1 História da Cyrela Brazil Realty



Fonte: Gestora

### 2.2 Criação da cy.capital

A Cy.capital faz parte do Grupo Cyrela, que tem décadas de experiência no mercado imobiliário, com um longo histórico de mais de 61 anos de atuação e posição de liderança na indústria, além da atuação em diversos segmentos como alto padrão, médio padrão, renda, produtos financeiros, entre outros.

## CYRELA



**Longo Histórico,** com + 61 **Anos de Atuação**



Aproximadamente **0,8 Bilhões de Lucro líquido<sup>1</sup>** e **5,4 Bilhões de Receita<sup>1</sup>**



Atuação nos segmentos **Alto, Médio Padrão, MCMV, Renda, Produtos Financeiros, etc.**



Posição de **Liderança** na **Indústria**, de acordo com o **30º Top Imobiliário**, criado pelo Estadão



## cy.capital

| Logística | Dívida & Co-Inc | Office | What's Next |
|-----------|-----------------|--------|-------------|
|-----------|-----------------|--------|-------------|

- **Experiência na Precificação de Ativos** para Investir em Oportunidades de Crédito Imobiliário e Desenvolvimento Residencial que Não Concorram com Nossa Controladora Cyrela
- **Dividend Yield Superior** a Fundos de Recebíveis Puros no Médio/Longo Prazo, Devido à Possibilidade de Alocação de até 33% do Capital em Ativos de **Desenvolvimento / Equity Preferencial / Permuta Financeira**
- Oportunidade **de Investir Junto com a Cyrela** em Ieses de Desenvolvimento (**TIR**) ou Crédito (**Dividend Yield**) no Mercado Imobiliário
- **Equipe com Longa Carreira** em Operações de Aquisição de Instrumentos de Dívida e Desenvolvimento Imobiliário, Contando com Alguns Colaboradores Egressos da **Cyrela**
- AUM sob gestão de crédito avaliado em **R\$361 MM**, além de **5 ativos** logísticos sobre sua gestão.

Fonte: Cyrela Brazil Realty, cy.capital e Estadão. As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Gestor. | Nota: (1) Valor referente ao último relatório anual disponível (2022).

### 2.3 Processo de Investimento



Fonte: Gestora. | Nota: (1) O PROCESSO DE GESTÃO PREVISTO NESTE SLIDE REFLETE A ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOTAR, NÃO ESTANDO FORMALIZADA POR MEIO DE POLÍTICA.



## 2.4 Time Cy.capital

## Executivos

cy.capital



Danny Niskler Gampel

Danny formou-se em Engenharia de Produção pelo Mackenzie e pós-graduado em Finanças pelo Insper. Possui **experiência no mercado imobiliário, tendo atuado no Itaú Unibanco, Vivere Brasil** (subsidiária da Accenture com foco no mercado imobiliário) e **TRX Crédito**, além de ter sido **Head de Originação e Estruturação do conglomerado financeiro Grupo Barigui**, participando da fundação do Banco Bari, Bari **Securities** e Bari **Asset** em São Paulo. **Ingressou na cy.capital no início de 2021 como membro especializado em operações de crédito privado.**



Gustavo Rassi

Graduado em Engenharia Civil pela USP com MBA pela INSEAD Business School. **Iniciou sua carreira na Cyrela em 2012 como trainee.** Atuou com promoção e aprovação de projetos em São Paulo, no Departamento Financeiro em Porto Alegre e, por sete anos, na área de Novos Negócios em São Paulo. **Após concluir o MBA, trabalhou com Private Equity em Londres e voltou para estruturar a cy.capital, atuando como responsável pela área de gestão e pelas operações de co-incorporação e equity preferencial.**



Bruno Ackermann

Formado em engenharia civil na FEI e MBA na FGV. **Começou sua carreira na Cyrela Brazil Realty em 2006** quando participou do spin-off da CCP, da captação e estruturação dos primeiros fundos com o GIC e CPP e da JV entre CCP e Prologis. Entre 2008 e 2015 Bruno foi gerente de novos negócios na JV. Em 2015 co-fundou a Barzel Properties, onde atuou na aquisição de diversos ativos logísticos e corporativos. Em 2018 foi contratado como VP para a criação da área de galpões logísticos da Brookfield Properties Brasil, onde atuou até o final de 2020. **Em 2021, Bruno juntou-se à Cyrela para fundar a cy.capital, onde atualmente é sócio e head da área de galpões Logísticos.**

Fonte: Gestora

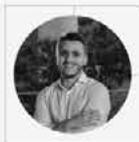
## Informações do Time (1/2)

cy.capital



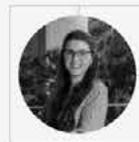
João Vitor Riques

Formado em Economia pela IBMEC-RJ, **iniciou sua carreira na estratégia de energia renovável do grupo Brookfield.** A partir de 2017, trabalhou na **gestão das operações de dívidas estruturadas pulverizadas do mercado imobiliário nas principais securitizadoras.** Posteriormente, se tornou **associado na Captalvs**, onde era responsável pela gestão do portfólio de **real estate** dos FIDC. A partir de 2020 atuou como **especialista de estruturação e novos negócios na Habitasec**, viabilizando diversas operações estruturadas em CRIs. **Atualmente, é associado da área de crédito da CY Capital.**



Caio Viana Silva

Formado em Administração de Empresas pela FECAP, **iniciou sua carreira na área de FP&A e RI na OGI Governance.** Também **trabalhou na Vitacon, onde era responsável pela carteira de investidores e planejamento financeiro corporativo e de ativos.** Posteriormente **trabalhou Autonomy investimentos, na área de FP&A**, onde participou da modelagem corporativa do portfólio logístico e de lajes corporativas. Em 2023, se juntou a **cy.capital, sendo responsável pela modelagem do portfólio e pelo RI.**



Giovanna Gottlieb

Graduada em Economia pela PUC-Rio, **iniciou sua carreira como Assistente de Investimentos na área comercial de alta renda da Guide Investimentos.** Entre 2017 e 2020, atuou como **Analista de Middle Office na Vinci Partners.** **Em 2020, se uniu ao time para auxiliar na estruturação da cy.capital e atuar como analista das teses de crédito privado, desenvolvimento logístico e co-incorporação.**

Fonte: Gestora



## Informações do Time (2/2)



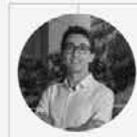
Danilo Hannun

Danilo Hannun é graduado em Direito pela Escola de Direito da Universidade Mackenzie e possui LLM em Direito Financeiro Internacional pelo King's College London. Atuou nos escritórios de advocacia [Demarest Advogados e Cescon, Barriau, Flesch e Barreto Advogados](#). Posteriormente, [foi responsável pela área jurídica da gestora V2 Investimentos](#). Ingressou na [cy.capital](#) em agosto de 2021, como advogado, membro da área de [Compliance](#), auxiliando nas demandas regulatórias e jurídicas na [cy.capital](#).



Eliane Teixeira

Graduada e [Mestre em Economia pela FEA-USP](#), e [Doutora em Economia do Setor Público pela FGV](#). [Atuou em consultoria econômica, no Santander GB&M](#) - com análise e controle de riscos de operações financeiras estruturadas, e [no Itaú](#) - com Inteligência Competitiva e Data Science. Ministra aulas de Cenário Econômico na Saint Paul, [foi pesquisadora do CEPESP-FGV, do NEREUS-USP](#), e desenvolveu pesquisa e modelagem econométrica para a FIPE. Possui artigos acadêmicos publicados em periódicos nacionais e internacionais especializados em Economia Regional e Urbana. [Ingressou como Economista da Cy.capital em 2022](#).



Vinicius de Oliveira

Vinicius de Oliveira é estudante de Ciências Econômicas na FEA-USP e Técnico em Administração pela [Etec Martin Luther King](#). Fez estágios na Saint Paul Escola de Negócios e no Centro de Políticas Públicas do [Insper](#) onde fez pesquisas sobre o mercado financeiro e mercado de trabalho respectivamente. Em 2022, [ingressou como estagiário de economia da Cy.capital](#).

Fonte: Gestora



### 3 Tese de investimentos

#### 3.1 Poupança & Funding de Financiamento Imobiliário:

##### Captação da Poupança – SBPE



A poupança atinge o 4º ano com captação líquida negativa. Apesar do saldo recorde acumulado em 2020, houve um esgotamento do saldo de poupança direcionado ao crédito imobiliário. Na visão do Gestor, esse cenário traz oportunidades para outras modalidades de financiamento.

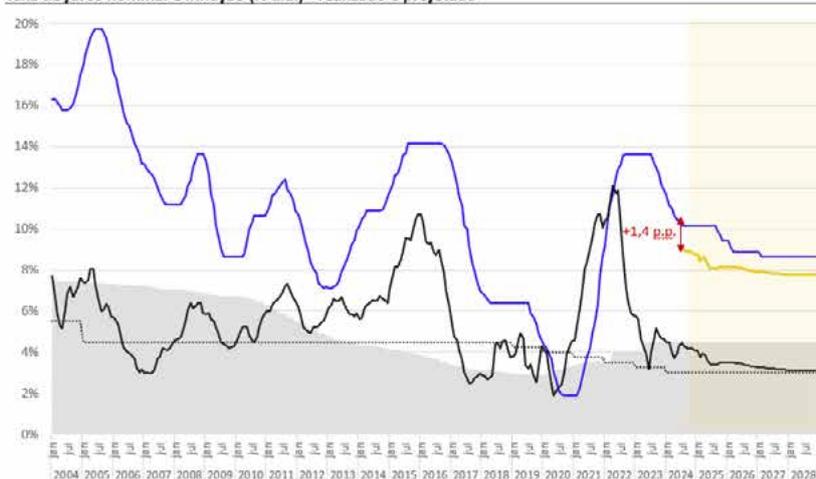
##### Mercado de Crédito Imobiliário a Taxas Reguladas - Saldo de crédito e disponibilidade de funding



**O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.** As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.  
Fonte: Relatório de Gestão FGTS e BCB. Observação: dados de funding FGTS atualizados até Dez/23.

#### 3.2 O diferencial entre a taxa de juros projetada e a “neutra” traz uma janela de oportunidade para negócios com boa relação entre risco e retorno<sup>1</sup>:

##### Taxa de juros nominal e inflação (% a.a.) - realizado e projetado



Na visão do Gestor, os dados mais recentes de inflação continuam sinalizando uma trajetória de convergência do IPCA para a meta, conforme exposto no gráfico ao lado. Mas essa convergência vem ancorada em um cenário de taxa de juros nominal mais alta. O diferencial entre a expectativa de taxa de juros nominal e a taxa neutra torna o momento oportuno para a realização de negócios com boa relação entre risco e retorno<sup>1</sup>.

— Taxa de juros real neutra (Banco Central)  
— Taxa de juros nominal - Selic acumulada no mês anualizada  
— IPCA - acumulado 12 meses  
— IPCA - meta  
— Taxa de juros nominal “neutra” = Taxa de juros real neutra (Banco Central) + IPCA (Projeções Focus)

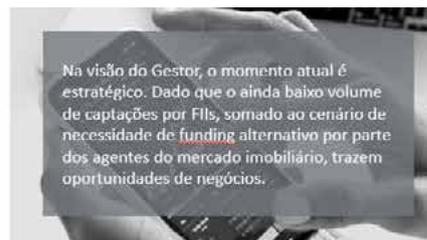
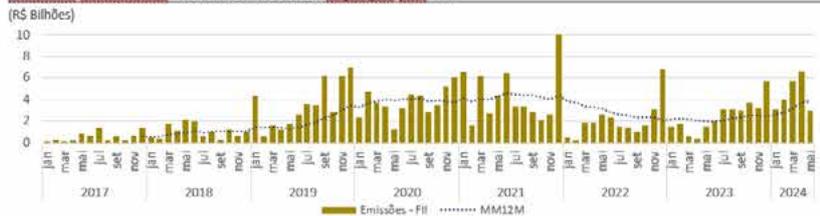
**O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.** As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro  
<sup>1</sup> Na visão do gestor.



Fonte: IBGE e BCB - Sistemas de Expectativas de Mercado. Projeções Focus de 14/06/2024.

### 3.3 Funding de financiamento imobiliário

**Emissões Domésticas – Volume Mensal de Captação por FIIs**



Na visão do Gestor, o momento atual é estratégico. Dado que o ainda baixo volume de captações por FIIs, somado ao cenário de necessidade de funding alternativo por parte dos agentes do mercado imobiliário, trazem oportunidades de negócios.

**Mercado de Crédito Imobiliário a Taxas de Mercado - Saldo de crédito e disponibilidade de funding**



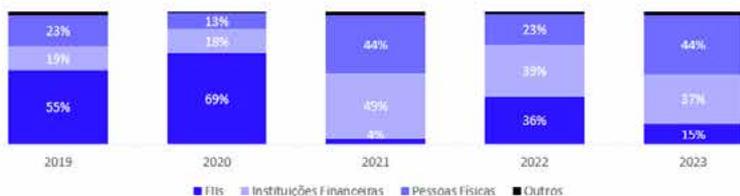
**O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.** As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.  
Fonte: B3, ANBIMA (Boletim de Mercado de Capitais) e BCB – SGS e Estatísticas do Mercado Imobiliário.

### 3.4 Participação de FIIs em CRIs

#### Tese de Investimento

##### Participação de FIIs em CRIs

**Perfil dos Investidores de CRIs**

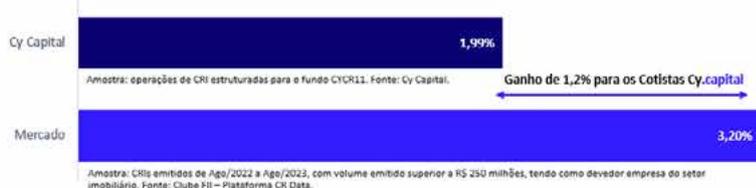


Os FIIs cresceram em relevância no financiamento do mercado imobiliário via investimento em CRIs. Mas a participação dos FIIs nos CRIs emitidos, caiu nos últimos anos em função do baixo volume de captação.

Os CRIs distribuídos por grandes bancos no mercado de capitais tendem a ter taxas de estruturação e captação maiores, e spreads mais baixos, e a focar em empresas grandes e conhecidas.

Através do CYCR11 o Gestor buscará tanto atender o *Middle Market*, quanto desintermediar as operações de dívida, ao eliminar os custos de estruturação e distribuição.

**Custo de Emissão Médio Ponderado pelo Volume Emitido (% do Volume Emitido)**



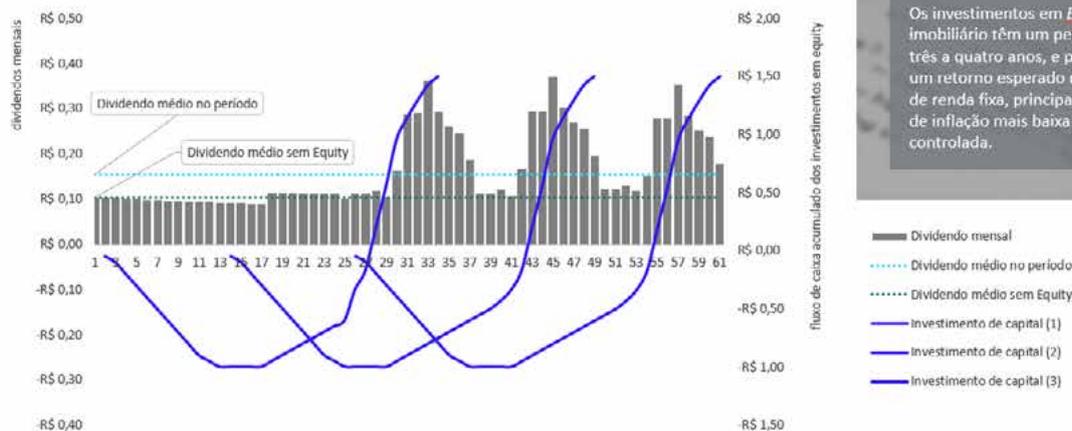
Fonte: Anuário Uqbar 2024 e Clube FII – Plataforma CR Data”

**“O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.”**



### 3.5 As Oportunidades dos FIIs de Papel com Investimento em Tijolo

Fluxo Hipotético de Dividendos Mensais com Investimentos em Equity



**O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.** As informações contidas neste slide representam a opinião da Gestora, com base em estimativas e premissas do Gestor, bem como em análise própria e independente do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo

Fonte: [https://www.linkedin.com/posts/cy-capital\\_fii-activity-7110355168445030400--On0?utm\\_source=share&utm\\_medium=member\\_desktop](https://www.linkedin.com/posts/cy-capital_fii-activity-7110355168445030400--On0?utm_source=share&utm_medium=member_desktop) "Previsões realizadas com base em estimativas e premissas da Gestora. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo".

### 3.6 Dividend Yield do CYCR11 é superior ao DY médio de todos os FIIs ativos negociados na B3

CYCR11 x FIIs (Todos) = + 3 p.p. | CYCR11 x FIIs (Papel) = + 1, p.p. (últimos 12 meses, de Jun/23 a Mai/24)



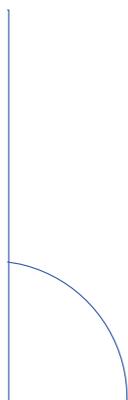
**O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.** As informações contidas neste slide representam a opinião da Gestora, com base em estimativas e premissas do Gestor, bem como em análise própria e independente do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo

Fonte: Economatica. Ref.: todos os FIIs ativos negociados na B3.



## 4 Resumo e Tese de Investimento

|  |  |
|--|--|
| <b>Oferta</b>                                  | <b>ICVM 160</b>  |
| <b>Tipo de Fundo</b>                           | <b>Fundo de Investimento Imobiliário</b>   |
| <b>Ticker</b>                                  | <b>CYCR11</b>  |
| <b>Emissão</b>                                 | <b>4ª Emissão de Cotas</b>   |
| <b>Montante Inicial da Oferta</b>              | <b>R\$ 180.000.002,24 (cento e oitenta milhões, dois reais e vinte e quatro centavos), sem considerar as Cotas Adicionais.</b> |
| <b>Montante Mínimo da Oferta</b>               | <b>R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)</b>  |
| <b>Gestora</b>                                 | <b>Cy.capital</b>  |
| <b>Taxa de Administração + Consultoria (%)</b> | <b>1.00% a.a. do Valor mercado do Fundo</b>  |
| <b>Taxa de Performance (%)</b>                 | <b>20% do que Exceder IPCA + Média do IMA-B5 + 1.00% a.a.</b>  |



A Oferta<sup>1</sup>

cy.capital

## Informações Gerais da Oferta



**Montante**  
R\$ 180.000.002,24 sem considerar os custos e as cotas adicionais



**Preço de Subscrição**  
R\$ 9,75 por cota



**Tipo de oferta**  
RCVM 160, Rito Automático



**Taxa de Administração (%)**  
1.00% a.a. do Valor Mercado do fundo



**Custos pagos parcialmente pelo gestor**  
R\$ 0,75% financiados pela gestora



**Custos arcados pela Taxa de Distribuição Primária**  
R\$ 2,96%



**Ambiente de Negociação**  
B3 (Bolsa)



**Estrutura Societária**  
CYRELA



**Taxa de Performance (%)**  
20% do que exceder IPCA + IMA-B5 + 1.00% a.a.

Cronograma Resumido da Oferta<sup>2</sup>

26/06

Divulgação do Anúncio de Início,  
Prospecto e da Lâmina

01/08

Início do Período de Coleta de  
Intenções de Investimento

21/08

Encerramento do Período de  
Coleta de Intenções de  
Investimento

23/08

Procedimento de Alocação

28/08

Liquidação da Oferta

Fonte: Gestora. | Notas: (1) "As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nos páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto e da Lâmina." As informações detalhadas no Cronograma estão disponíveis no Prospecto Definitivo e no Anúncio de Início.



## Estudo de Viabilidade &amp; Pipeline – Co-incorporação anualizada

Viabilidade base junho/24

|                             | 2024          | 2025          | 2026          | 2027          | 2028          |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| IPCA <sup>1</sup>           | 3,66%         | 4,71%         | 5,60%         | 5,85%         | 5,90%         |
| <b>(+) Receita FII</b>      | <b>14,40%</b> | <b>16,27%</b> | <b>16,19%</b> | <b>16,85%</b> | <b>17,05%</b> |
| Remuneração CRI             | 12,62%        | 15,07%        | 14,90%        | 15,46%        | 15,59%        |
| Rendimento de Fiis          | 0,17%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         |
| Co-incorporação             | 1,10%         | 1,10%         | 1,10%         | 1,10%         | 1,10%         |
| Rendimento Caixa            | 0,51%         | 0,11%         | 0,20%         | 0,29%         | 0,36%         |
| <b>(-) Despesas</b>         | <b>-1,22%</b> | <b>-1,98%</b> | <b>-2,04%</b> | <b>-2,25%</b> | <b>-2,65%</b> |
| Administração e Performance | -1,19%        | -1,95%        | -2,01%        | -2,23%        | -2,62%        |
| Outras Despesas             | -0,02%        | -0,02%        | -0,02%        | -0,02%        | -0,02%        |
| <b>(=) Dividend Yield</b>   | <b>13,18%</b> | <b>14,30%</b> | <b>14,16%</b> | <b>14,59%</b> | <b>14,40%</b> |

CYCR11<sup>4</sup> – Retorno vs CDI

**HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.** As informações contidas neste slide representam a opinião da Gestora, com base em estimativas e premissas do Gestor, bem como em análise própria e independente do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo (Notas: (1) Curva de Juros Fechamento Anbima. (2) Curva de Juros Fechamento B3. (3) Alíquota de 22,5%).

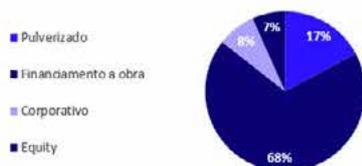
Fonte: Gestora



## 5.1 Operações:

Por Tipo de Operações

## Composição da Carteira Esperada



## Composição da Carteira (Indexador)



| # | Categoria            | Juros (a.a.) | Amortização                              | Volume     | Características   |
|---|----------------------|--------------|--|------------|---|
| 1 | Pulverizado          | 10,3%        | Mensal sem Carência                      | R\$49,0MM  | Adiantamento de recebíveis provenientes de venda de ativos imobiliários <b>residenciais com alienação fiduciária</b>                |
| 2 | Financiamento a Obra | 11,0%        | Bullet                                   | R\$196,7MM | Financiamento de <b>obras de incorporação imobiliária residencial</b>   |
| 3 | Corporativo          | 10,7%        | Mensal sem Carência                      | R\$22,0MM  | Financiamento de capital de giro com <b>ativos reais e/ou colateral em recebíveis</b> como garantia                                 |
| 4 | Equity               | 25,3%        | Conforme repasse das vendas das unidades | RS19,1MM   | Co-incorporação via 2 SPÉs para <b>desenvolvimento residencial</b> de 2 projetos em Goiânia com incorporadora tradicional no estado |

Fonte: Gestora. | Nota: (1) A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. O pipeline acima é apenas indicativo, não havendo garantia de que sejam adquiridos com recursos oriundos da Oferta, tendo em vista que dependem de determinadas condições precedentes, podendo ser adquiridos outros ativos conforme gestão ativa e discricionária do Gestor.

| #     | Operação               | Volume    | Indexador    | Juros (a.a.) | Prazo     | LTV | Descrição   | Localização    |
|-------|------------------------|-----------|--------------|--------------|-----------|-----|---|----------------|
| 1     | Financiamento a Obra 1 | 28        | IPCA         | 10,00%       | 3,0 anos  | 42% | Financiamento de obra em bairro nobre para incorporadora tradicional                          | São Paulo      |
| 2     | Financiamento a Obra 2 | 25        | IPCA         | 10,80%       | 3,0 anos  | 55% | Financiamento de obra na cidade de São Paulo  | São Paulo      |
| 3     | Financiamento a Obra 3 | 40        | IPCA         | 11,50%       | 4,0 anos  | 24% | Financiamento de obra para incorporadora tradicional em Belo Horizonte                        | Minas Gerais   |
| 4     | Financiamento a Obra 4 | 41        | IPCA         | 11,60%       | 5,0 anos  | 23% | Financiamento de obra em bairro nobre na cidade de Joinville                                  | Santa Catarina |
| 5     | Financiamento a Obra 5 | 22        | IPCA         | 11,50%       | 3,0 anos  | 46% | Financiamento de obra na grande São Paulo   | São Paulo      |
| 6     | Financiamento a Obra 6 | 42        | IPCA         | 10,50%       | 5,0 anos  | 50% | Financiamento de obra em bairro nobre na cidade de Curitiba                                   | Paraná         |
| 7     | Pulverizado 1          | 36        | IPCA         | 10,50%       | 10,0 anos | 11% | Carteira de imóveis com AF proveniente de contratos de home equity                            | Diversos       |
| 8     | Pulverizado 2          | 13        | IPCA         | 10,00%       | 10,0 anos | 22% | Carteira de imóveis com AF proveniente de vendas em tabela direta                             | São Paulo      |
| 9     | Equity 1               | 7         | INCC         | 24,59%       | 4,0 anos  | n.a | Co-investimento em projeto de alto padrão em bairro tradicional de Goiânia                    | Goiás          |
| 10    | Equity 2               | 12        | INCC         | 25,64%       | 4,0 anos  | n.a | Co-investimento em projeto de alto padrão em bairro tradicional de Goiânia                    | Goiás          |
| 11    | Corporativo 1          | 22        | IPCA         | 10,70%       | 10,0 anos | 44% | Crédito corporativo garantido por estoque <u>performado</u> e cessão fiduciária de recebíveis | São Paulo      |
| Total |                        | R\$287 MM | M. Ponderada | 11,82%       | 5,5 anos  |     |   |                |

Fonte: Gestora. | Nota: (1) A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. O pipeline acima é apenas indicativo, não havendo garantia de que sejam adquiridos com recursos oriundos da Oferta, tendo em vista que dependem de determinadas condições precedentes, podendo ser adquiridos outros ativos conforme gestão ativa e discricionária do Gestor.

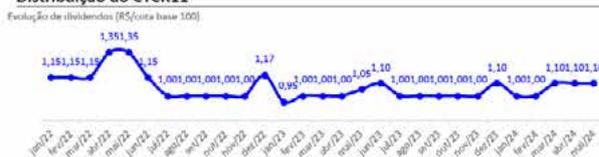


6 Portfólio CYCR11 – Follow-on

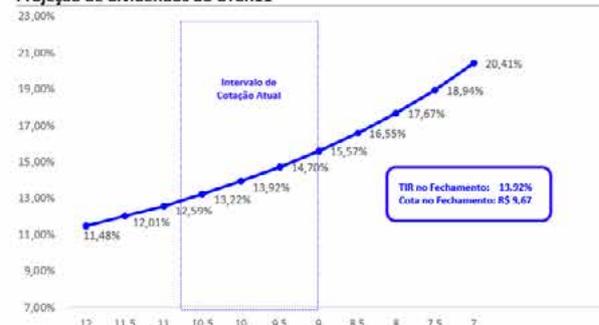
- Desde o ingresso do FII na B3, em novembro de 2021, foi originado, em nossa visão, estruturado e investido em operações com assimetria entre **risco x retorno**, distribuindo um **dividend yield** médio de **14,54% a.a.**
- No último semestre, foi distribuído uma média de **R\$1,07/cota\*** por mês do CYCR11, equivalente a um **dividend yield** anualizado de **14,07%**.
- Compromisso em manter os dividendos constantes ao cotista, por isso, atualmente o Fundo conta com uma reserva legal de R\$ 0,09 por cota (base R\$ 10).
- O CYCR11 alcançou no mês de abril a marca de 16 mil cotistas. Uma evolução de mais de 80% em menos de 12 meses. Desde seu início de negociação na B3, o CYCR11 é um dos 2 fundos de papel que mais cresceu proporcionalmente em número de cotistas entre fundos listados no IPIX.
- O Fundo não possui histórico de inadimplimento ou default na carteira de CRIs.

- R\$0,11/cota\***  
Distribuição base 10 (maio/2024)
- 104,83%**  
Alocação em ativos alvo
- R\$1,07/cota\***  
Distribuição base 100 média dos últimos 6 meses
- 20 CRIs, 3 FIIs & 1 Co.Inc.**
- 14,54%**  
Yield anualizado da distribuição de maio/2024
- 14,59%**  
Yield anualizado da distribuição média desde entrada na B3
- R\$158 MM** (aproximadamente)  
Patrimônio Líquido
- 15.865**  
Cotistas

Distribuição do CYCR11



Projeção de dividendos do CYCR11



**A HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.** As informações contidas neste slide representam a opinião da Gestora, com base em estimativas e premissas do Gestor, bem como em análise própria e independente do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo

Fonte: Relatório Gerencial do CYCR11 de maio/2024. | Nota: (1) No mês de outubro/2022, fizemos a desdobramento da cota, aumentando a quantidade em 10x, distribuições base 10, na casa de centavos e em reais na base 100.

6.1 Portfólio detalhado

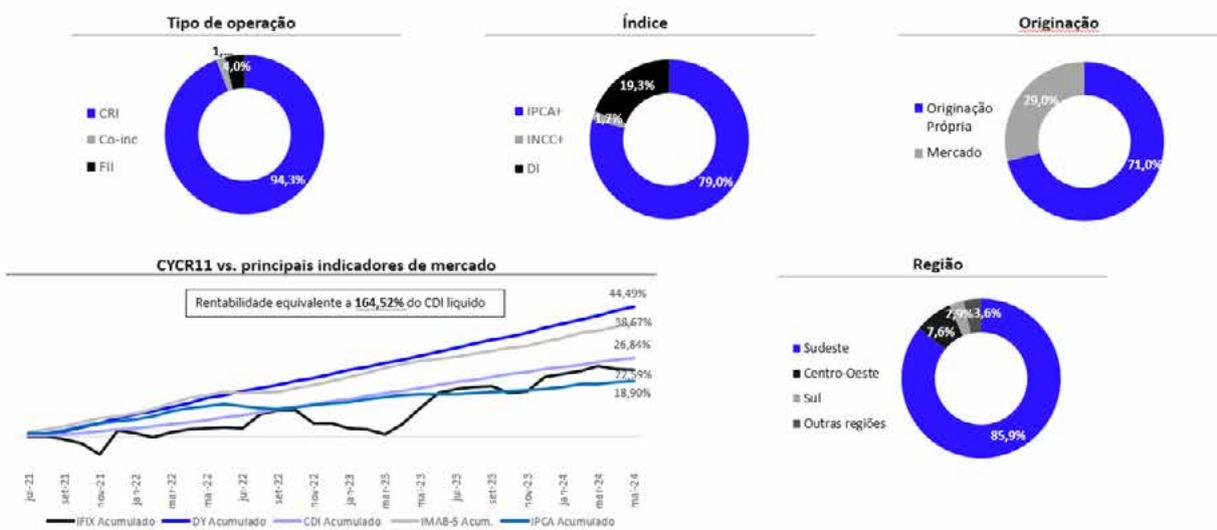
| #  | Ação           | Devidor                               | Segmento    | Tipo                | Index        | Taxa Aquisição | Carência (FAI) | Valor Invest. (R\$ MM) | Posição Atual (R\$ MM) | %      | Data Invest. | Ycto   | LTV (%)                    | Duration (anos) |
|----|----------------|---------------------------------------|-------------|---------------------|--------------|----------------|----------------|------------------------|------------------------|--------|--------------|--------|----------------------------|-----------------|
| 1  | CRI            | Harmonia da Vila 2211370286           | Residencial | Obra                | IPCA+ mensal | 10,90%         | Sim*           | 15,0                   | 15,1                   | 9,33%  | nov/22       | nov/25 | 33%                        | 3,0             |
| 2  | CRI            | Pulv. Res. II 2211523410 & 2311956031 | Pulverizado | Pulverizado         | IPCA+ mensal | 9,75%          | Não            | 15,5                   | 14,0                   | 8,67%  | dez/22       | mai/39 | 50%                        | 6,0             |
| 3  | CRI            | Technion 23H0153033                   | Comercial   | Obra                | IPCA+ mensal | 12,00%         | Não            | 15,0                   | 13,2                   | 8,13%  | dez/23       | dez/26 | 75%                        | 1,7             |
| 4  | CRI            | PHV 22H1389759                        | Comercial   | Giro de Estoque     | DI mensal    | 3,50%          | Não            | 15,5                   | 12,9                   | 7,97%  | ago/22       | ago/29 | 50%                        | 3,0             |
| 5  | CRI            | Pulv. Res. 2110733965                 | Pulverizado | Pulverizado         | IPCA+ mensal | 8,00%          | Não            | 12,0                   | 11,7                   | 7,77%  | dez/21       | jan/39 | 54%                        | 5,7             |
| 6  | CRI            | Lendme 23G2246560                     | Pulverizado | Pulverizado         | IPCA+ mensal | 12,00%         | Não            | 12,0                   | 11,0                   | 6,92%  | ago/23       | jan/43 | 28%                        | 9,1             |
| 7  | CRI            | MRV Hex 23L1605236                    | Residencial | Pulverizado         | IPCA+ mensal | 10,07%         | Não            | 10,5                   | 10,7                   | 6,59%  | jan/24       | set/34 | 65%                        | 5,1             |
| 8  | CRI            | Epiron 23F2910406                     | Comercial   | Obra                | IPCA+ mensal | 11,00%         | Não            | 10,5                   | 10,5                   | 6,48%  | ago/23       | out/33 | 77%                        | 3,1             |
| 9  | CRI            | Aquisição - SP 22H1116780             | Residencial | Recebível e Estoque | IPCA+ mensal | 8,80%          | Não            | 15,2                   | 9,8                    | 6,03%  | ago/22       | ago/27 | 70%                        | 4,0             |
| 10 | CRI            | Shop. Itaquera 24C1526928             | Comercial   | Comercial           | IPCA+ mensal | 9,11%          | Não            | 9,5                    | 9,5                    | 5,91%  | abr/24       | mar/39 | 37%                        | 7,6             |
| 11 | CRI            | RNI 22L178070                         | Pulverizado | Pulverizado         | IPCA+ mensal | 9,00%          | Não            | 9,9                    | 9,2                    | 5,67%  | jul/21       | mai/23 | 38% (LTV médio)            | 1,8             |
| 12 | CRI            | São Benedito 22L1607693               | Residencial | Recebível e Estoque | DI mensal    | 3,00%          | Não            | 8,0                    | 7,3                    | 4,50%  | fev/23       | jan/30 | 62%                        | 3,3             |
| 13 | CRI            | Bari 3 23H0508037                     | Pulverizado | Pulverizado         | IPCA+ mensal | 9,00%          | Não            | 8,0                    | 6,9                    | 4,25%  | mar/23       | mai/43 | 38%                        | 3,7             |
| 14 | CRI            | Meibor 22H1106501                     | Residencial | Giro de Estoque     | DI mensal    | 2,40%          | Não            | 10,0                   | 4,8                    | 2,97%  | set/22       | ago/27 | 80%                        | 2,5             |
| 15 | CRI            | Bari 2 22H0929280                     | Pulverizado | Pulverizado         | IPCA+ mensal | 7,75%          | Não            | 5,0                    | 4,0                    | 2,43%  | set/22       | mar/43 | 49%                        | 5,2             |
| 16 | CRI            | Bioma 23H2512601                      | Residencial | Obra                | DI mensal    | 5,00%          | Sim            | 3,0                    | 3,0                    | 1,87%  | set/23       | fev/36 | 45%                        | 2,4             |
| 17 | CRI            | Bari 22C0889517                       | Pulverizado | Pulverizado         | IPCA+ mensal | 7,25%          | Não            | 4,0                    | 2,7                    | 1,66%  | abr/22       | mar/41 | 52%                        | 4,7             |
| 18 | CRI            | Lorena 23H0892530                     | Residencial | Giro de Estoque     | IPCA+ mensal | 8,70%          | Sim*           | 12,0                   | 1,7                    | 1,04%  | set/21       | ago/26 | 31%                        | 3,0             |
| 19 | CRI            | 3Z 2110683349                         | Residencial | Recebível e Estoque | IPCA+ mensal | 7,50%          | Não            | 5,0                    | 1,6                    | 1,1%   | out/21       | set/28 | 47% (Estoque e Recebíveis) | 4,5             |
| 20 | CRI            | Daxo 24E2191108                       | Residencial | Obra                | IPCA+ mensal | 11,00%         | Não            | 0,4                    | 0,4                    | 0,22%  | mai/21       | set/27 | 38%                        | 3,0             |
| 21 | Co.Inc.        | Somes                                 | Residencial | Equity              | INCC+        | 23,80%         | Não            | 2,9                    | 2,9                    | 1,82%  | jan/23       | ago/25 | -                          | 3,0             |
| 22 | Caixa          | Aplicações                            | Caixa       | -                   | DI mensal    | -              | Não            | 2,4                    | 2,4                    | 1,47%  | -            | -      | -                          | -               |
| 23 | Compromisso da | XP                                    | Dívida      | Dívida              | DI bullet    | 0,90%          | Sim            | -12,8                  | -10,2                  | -6,29% | jan/24       | out/24 | n.a                        | n.a             |



| # | Ativo | Ticker        | Gestão    | Tipo                    | Index (principal) | Posição Fechamento (R\$ MM) | % do PL | Yield 6 meses | Yield 12 meses |
|---|-------|---------------|-----------|-------------------------|-------------------|-----------------------------|---------|---------------|----------------|
| 1 | FII   | <u>VGIR11</u> | Valora    | Recebíveis Imobiliários | DI                | 4,908                       | 3,04%   | 6,56%         | 14,03%         |
| 2 | FII   | <u>XPCI11</u> | XP        | Recebíveis Imobiliários | IPCA+             | 0,949                       | 0,59%   | 5,56%         | 11,42%         |
| 3 | FII   | <u>CPTS11</u> | Capitânia | Recebíveis Imobiliários | IPCA+             | 0,916                       | 0,57%   | 4,70%         | 9,68%          |

Fonte: Gestora

## 6.2 Rentabilidade e composição de carteira



HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

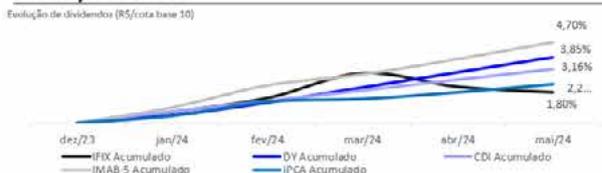


6.3 Portfólio de outros FIs geridos pela Gestora

Portfólio – CYHF11

- Fundo **catipado** da **cy.capital**, com o mesmo propósito do CYCR11, porém focado no público alvo que procura não ter variação na marcação da cota.
- O Fundo teve liquidação em janeiro de 2024 com alocação prevista para término em junho de 2024.
- Média ponderada da carteira estimada em IPCA + 10,10%, CDI + 5,00%, IGPM + 9,30% e INCC + 17,65% a.a..
- SPE na qual temos 50% de participação (Co-inc), teve 100% das unidades vendidas no pré-lançamento com retorno estimado para em INCC + 40,00%. Fundo superou a rentabilidade líquida do CDI já em seu terceiro mês.
- Como no CYCR11, o Fundo **não possui** histórico de inadimplimento ou default na carteira de CRIs.

Distribuição do CYHF11

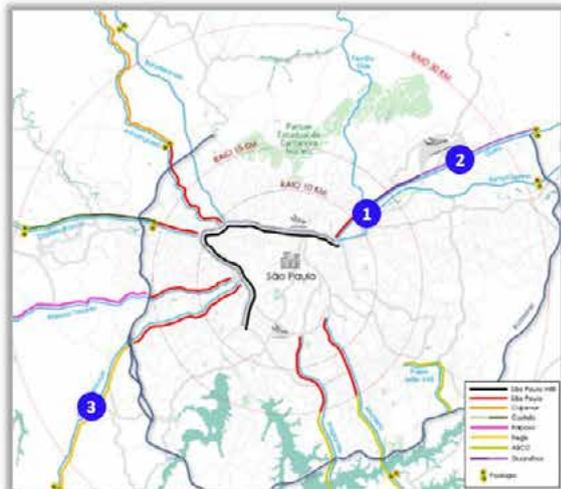


Breve resumo da carteira

| #  | Ativo | Descrição                   | Segmento    | Tipo             | Índice | Taxa Acumulada | Carência | Valor Invest. (R\$ Mil) | Posição (R\$ Mil) | % Invest. | % Invest. | Yield  | TV (M) | Duração (anos) |
|----|-------|-----------------------------|-------------|------------------|--------|----------------|----------|-------------------------|-------------------|-----------|-----------|--------|--------|----------------|
| 1  | CR    | rio bravo                   | residencial | Aquisição        | IPCA+  | 9,50%          | Não      | 14,3                    | 23,0              | 11,13%    | jan/24    | out/24 | 14%    | 4,0            |
| 2  | CR    | MRY Flex                    | residencial | Pulverizado      | IPCA+  | 10,07%         | Não      | 21,7                    | 22,4              | 10,89%    | jan/24    | set/24 | 61%    | 5,1            |
| 3  | CR    | Shop Itaquera               | comercial   | comercial        | IPCA+  | 9,11%          | Não      | 20,9                    | 20,6              | 10,02%    | abr/24    | mar/29 | 10%    | 7,6            |
| 4  | CR    | Harmonia da Vila            | residencial | Obra             | IPCA+  | 10,90%         | Sim      | 20,5                    | 20,9              | 9,96%     | jan/24    | nov/25 | 33%    | 3,0            |
| 5  | CR    | ebm                         | residencial | Pulverizado      | IPCA+  | 9,70%          | Não      | 20,4                    | 19,7              | 9,65%     | jan/24    | jan/23 | 32%    | 4,3            |
| 6  | CR    | Pulverizado 1               | Pulverizado | Pulverizado      | IPCA+  | 9,30%          | Não      | 21,2                    | 19,4              | 9,42%     | abr/24    | out/24 | 31%    | 4,1            |
| 7  | CR    | PHV                         | Comercial   | Ciclo de estoque | IPCA+  | 9,80%          | Não      | 14,5                    | 14,4              | 7,00%     | abr/24    | ago/29 | 50%    | 3,0            |
| 8  | CR    | EBM - Perm. Fin. financeira | Residencial | INCC+            | INCC+  | 16,00%         | Sim      | 12,5                    | 12,4              | 6,12%     | mai/24    | abr/29 | 11%    | 11,8           |
| 9  | CR    | Osso                        | residencial | Obra             | IPCA+  | 11,05%         | Não      | 10,6                    | 10,8              | 5,17%     | jan/24    | set/27 | 16%    | 3,0            |
| 10 | CR    | Techtron                    | comercial   | Obra             | IPCA+  | 12,00%         | Não      | 8,6                     | 7,8               | 1,67%     | jan/24    | ago/28 | 79%    | 2,7            |
| 11 | CR    | EBRSC                       | comercial   | Obra             | IPCA+  | 11,00%         | Não      | 7,0                     | 7,1               | 1,43%     | jan/24    | out/25 | 77%    | 3,1            |
| 12 | CR    | Bioma                       | Residencial | Obra             | DI     | 5,00%          | Não      | 3,0                     | 3,0               | 1,47%     | jan/24    | fev/26 | 45%    | 2,4            |
| 13 | COINC | Level Home resort           | residencial | Equity           | INCC+  | 39,94%         | Não      | 0,9                     | 0,9               | 0,45%     | jan/24    | ago/29 | -      | -              |
|    |       | Caixa                       | Aplicações  | Caixa            | -      | DI mensal      | -        | Não                     | 24,1              | 24,1      | 11,75%    | -      | -      | -              |

Fonte: Relatório Gerencial do CYHF11 de maio/2024. | Nota: (1) No mês de outubro/2022, fizemos a desdobramento da cota, aumentando a quantidade em 10x, distribuições base 10, na casa de centavos e em reais na base 100. A RENTABILIDADE PASSADA E, PRINCIPALMENTE, DE OUTRO FUNDO, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

O Portfólio Imobiliário do Fundo **Cyrela Desenvolvimento Logístico FII – CYLD11** é composto por 3 ativos logísticos estrategicamente localizados no raio de 25 km da cidade de São Paulo. Os imóveis estão em diferentes fases de desenvolvimento e somam cerca de 200.000 m<sup>2</sup> de ABL.



Fonte: Relatório Gerencial do CYLD11 de Dezembro/2023.

1 CY.LOG São Paulo

Projeto de retrofit de um galpão de 21 mil m<sup>2</sup> de ABL localizado em São Paulo em um raio de 10 km do centro da cidade. Fica próximo às Rodovias Pres. Dutra, Ayrton Senna e Fernão Dias.



3 CY.LOG Embu

Projeto de nave única, com 39 mil m<sup>2</sup> de ABL na cidade de Embu, dentro do raio de 25 km. Com visibilidade e acesso direto pela Régis Bittencourt e fácil acesso ao Rodoanel.



2 CY.LOG Guarulhos

Projeto de 3 naves totalizando 139 mil m<sup>2</sup> de ABL na cidade de Guarulhos. Fica situado no corredor logístico da Rodovia Pres. Dutra, próximo ao aeroporto de Cumbica.





## 7 Conclusões

O mercado de Fundos de Investimento Imobiliário está em intensa e crescente expansão, tendo atingido nos últimos anos as marcas de um milhão de investidores e R\$ 120 bilhões em investimentos. Isso está trazendo melhores oportunidades de alocação e mais liquidez aos ativos.

Ainda há bastante espaço para que esse crescimento continue, o que está evidenciado quando analisamos o mercado no Brasil e no restante dos países: segundo o Estadão, dos mais de 328 milhões de americanos, cerca de 145 milhões investem em REITs (*Real Estate Investment Trust*, ativos equivalentes a FIIs), ou seja, 44% da população. Enquanto isso, os investidores de FIIs no Brasil são aproximadamente 2 milhões, cerca de 1% da população.

Com isso, a Cy.capital contará com a sua experiência na precificação de ativos, no amplo acesso a boas oportunidades de negócios e na experiência da equipe para gerir ativamente seu portfólio, e investir nos ativos que apresentarem relação de risco x retorno favorável, buscando ser conservadora em seus investimentos e ainda assim com capacidade de entregar um *Dividend Yield* em linha com a expectativa da viabilidade apresentada nesse material.

**O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DA CY.CAPITAL E DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.**

**A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO REPRERSENTAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO A GESTORA E A ADMINISTRADORA DO FUNDO OPTAREM PELA AQUISIÇÃO DE ATIVOS DE FORMA DIVERSA À APRESENTADA NESTE ESTUDO.**

**OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAR PARA O COTISTA.**

**AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, DA LÂMINA E DO REGULAMENTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE DO PROSPECTO. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTAO SUJEITS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.**

**A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.**

**O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO**



DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

São Paulo, 26 de junho de 2024

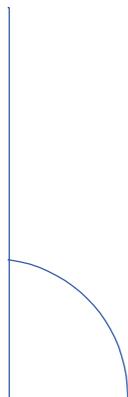
CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

DocuSigned by:  
*Gustavo Rassi de Andrade Vaz*  
ADD637266D33473...

**Nome:** Gustavo Rassi de Andrade Vaz  
**Cargo:** Diretor de Investimentos

DocuSigned by:  
*Danilo José Hannun*  
8A1210335453444...

**Nome:** Danilo José Hannun  
**Cargo:** Administrador



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**cy.capital**



**ANEXO V**

---

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

# Informe Anual

|   |  |  |                            |
|---|--|--|----------------------------|
| <b>Nome do Fundo:</b>                   | CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO   | <b>CNPJ do Fundo:</b>  | 36.501.233/0001-15         |
| <b>Data de Funcionamento:</b>           | 21/06/2021   | <b>Público Alvo:</b>   | Investidores em Geral      |
| <b>Código ISIN:</b>                     | BRCYCRCTF004   | <b>Quantidade de cotas emitidas:</b>                             | 16.315.840,00              |
| <b>Fundo Exclusivo?</b>                 | Não  | <b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b> | Não                        |
| <b>Classificação autorregulação:</b>    | <b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários<br><b>Segmento de Atuação:</b> Títulos e Val. Mob.<br><b>Tipo de Gestão:</b> Ativa | <b>Prazo de Duração:</b>   | Indeterminado              |
| <b>Data do Prazo de Duração:</b>        |  | <b>Encerramento do exercício social:</b>                         | 30/06                      |
| <b>Mercado de negociação das cotas:</b> | Bolsa  | <b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>            | BM&FBOVESPA                |
| <b>Nome do Administrador:</b>           | BANCO GENIAL S.A.  | <b>CNPJ do Administrador:</b>                                    | 45.246.410/0001-55         |
| <b>Endereço:</b>                        | PRAIA DE BOTAFOGO, 228, SALA 907- BATAFOGO- RIO DE JANEIRO- RJ- 22.250.040   | <b>Telefones:</b>  | 113206-8000<br>213923-3000 |
| <b>Site:</b>                            | WWW.BANCOGENIAL.COM  | <b>E-mail:</b>   | MIDDLEADM@GENIAL.COM.VC    |
| <b>Competência:</b>                     | 06/2024  |  |                            |

| 1.  | Prestadores de serviços  | CNPJ  | Endereço   | Telefone   |
|-----|--|---|--|--|
| 1.1 | Gestor: CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA                                      | 18.596.891/0001-56  | CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA ENGENHEIRO ROBERTO ZUCCOLO, 555, 1º ANDAR, SALA 1001 – PARTE, CEP 05307-190 | 113839-7009  |
| 1.2 | Custodiante: BANCO GENIAL S.A.   | 45.246.410/0001-55  | PRAIA DE BOTAFOGO, 228, SALA 907, BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO / RJ  | 213923-3000  |
| 1.3 | Auditor Independente: Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes           | 49.928.567/0002-00  | Rua São Bento, 18, 15º andar, Rio de Janeiro, RJ, Brasil   | (21)3981-0500  |
| 1.4 | Formador de Mercado:   | ../-  |  |  |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A | 27.652.684/0001-62  | Av. Brig. Faria Lima, 3400 · 4004-8888   | 113206-8000  |
| 1.6 | Consultor Especializado:   | ../-  |  |  |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações:                              | ../-  |  |  |
| 1.8 | <b>Outros prestadores de serviços¹:</b><br>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>                           |
|     | COTAS DE FII - KNCR11  | Valorização de capital conforme política de investimentos | 4.001.890,92   | Recursos oriundos das vendas e rendimentos de ativos |
|     | COTAS DE FII - OUJP11  | Valorização de capital conforme política de investimentos | 500.318,42   | Recursos oriundos das vendas e rendimentos de ativos |
|     | COTAS DE FII - VGIR11  | Valorização de capital conforme política de investimentos | 4.740.639,49   | Recursos oriundos das vendas e rendimentos de ativos |
|     | CRI - 22H1116780 - MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA                                 | Valorização de capital conforme política de investimentos | 3.527.000,00   | Recursos oriundos das vendas e rendimentos de ativos |
|     | CRI - 22H1116780 - MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA                                 | Valorização de capital conforme política de investimentos | 10.003,35  | Recursos oriundos das vendas e rendimentos de ativos |

|            |  |   |   |  |
|------------|--|---|---|--|
|            | CRI - 22H1116780 - MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA   | Valorização de capital conforme política de investimentos | 4.641.349,46  | Recursos oriundos das vendas e rendimentos de ativos               |
|            | CRI - 22H1116780 - MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA   | Valorização de capital conforme política de investimentos | 2.828.367,03  | Recursos oriundos das vendas e rendimentos de ativos               |
|            | CRI - 22H1116780 - MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA   | Valorização de capital conforme política de investimentos | 2.022.148,77  | Recursos oriundos das vendas e rendimentos de ativos               |
|            | CRI - 22H1116780 - MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA   | Valorização de capital conforme política de investimentos | 1.295.149,74  | Recursos oriundos das vendas e rendimentos de ativos               |
|            | CRI - 22H1104501 - HELBOR  | Valorização de capital conforme política de investimentos | 9.999.994,32  | Recursos oriundos das vendas e rendimentos de ativos               |
|            | CRI - 22H1389755 - PHV ENGENHARIA LTDA   | Valorização de capital conforme política de investimentos | 15.500.000,00   | Recursos oriundos das vendas e rendimentos de ativos               |
|            | CRI - 22L1607693 - MTM CONSTRUÇÕES LTDA  | Valorização de capital conforme política de investimentos | 7.999.484,32  | Recursos oriundos das vendas e rendimentos de ativos               |
|            | CRI - 22J1370286 - COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO  | Valorização de capital conforme política de investimentos | 10.000.000,00   | Recursos oriundos das vendas e rendimentos de ativos               |
|            | CRI - 22J1370286 - COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO  | Valorização de capital conforme política de investimentos | 5.045.000,00  | Recursos oriundos das vendas e rendimentos de ativos               |
|            | CRI - 21H0892530 - TPA EMPREENDIMENTOS LTDA  | Valorização de capital conforme política de investimentos | 12.000.000,00   | Recursos oriundos das vendas e rendimentos de ativos               |
|            | CRI - 22L1473410 - VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  | Valorização de capital conforme política de investimentos | 6.610.000,00  | Recursos oriundos das vendas e rendimentos de ativos               |
|            | CRI - 22I0099580 - BARI SECURITIZADORA S.A.  | Valorização de capital conforme política de investimentos | 4.815.297,80  | Recursos oriundos das vendas e rendimentos de ativos               |
|            | CRI - 23B0508037 - BARI SECURITIZADORA S.A.  | Valorização de capital conforme política de investimentos | 8.000.046,89  | Recursos oriundos das vendas e rendimentos de ativos               |
| <b>3.</b>  | <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>  |   |   |  |
|            | Balanceamento da carteira através de investimentos atrelados a CDI devido a taxa estar alta no curto prazo, apesar da manutenção da estratégia na predominância em investimentos indexados à inflação, evitando o descasamento quanto ao benchmark (atrelado ao IMA-B), e sendo menos volátil para o tomador, diminuindo o risco de default. Originação direta junto a incorporadoras para estruturação mais customizada e melhor precificação do risco vs. retorno.   |   |   |  |
| <b>4.</b>  | <b>Análise do administrador sobre:</b>   |   |   |  |
| <b>4.1</b> | <b>Resultado do fundo no exercício findo</b>   |   |   |  |
|            | O Fundo obteve resultado patrimonial positivo no exercício de 2023 de aproximadamente R\$ 22.9 MM, impactado principalmente pelos juros e ajuste a valor justo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs. O total da distribuição no exercício foi de aproximadamente R\$ 20 MM, considerando seu resultado caixa.  |   |   |  |
| <b>4.2</b> | <b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>  |   |   |  |
|            | Com a escassez de recursos no mercado de poupança e Selic acima de 2 dígitos, temos observado um cenário com taxas de financiamento mais elevadas no curto prazo. Nesse contexto desafiador, procuramos absorver as oportunidades antes da queda da SELIC prevista pelo mercado, tanto através do fechamento de operações com remuneração mais elevada, quanto com garantias mais robustas, já que neste momento de mercado houve um menor número de vendas dos empreendimentos e um alto custo gerado para o setor. |   |   |  |
| <b>4.3</b> | <b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>  |   |   |  |
|            | Com a redução da SELIC prevista pelo mercado, acreditamos em um aumento na quantidade de lançamentos e da necessidade de funding do setor, num momento de escassez de poupança. Dessa forma, teremos boas oportunidades de negócio para o mercado de capitais, sendo que as taxas ainda estarão elevadas no início do ano, visto que a previsão é de Selic próxima a 2 dígitos para o final de 2024.   |   |   |  |
| <b>5.</b>  | <b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>  |   |   |  |
|            | Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>  |   |   |  |
| <b>6.</b>  | <b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>   |   | <b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b> | <b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b> |
|            | <b>Relação de ativos imobiliários</b>  | <b>Valor (R\$)</b>  |   |  |
|            | COTAS DE FII - CPTS11  | 930.650,32  | SIM   | -6,16%   |
|            | COTAS DE FII - KNCR11  | 3.882.759,30  | SIM   | -4,23%   |
|            | COTAS DE FII - OUJP11  | 1.073.163,75  | SIM   | 6,08%  |
|            | COTAS DE FII - VGIR11  | 4.753.126,53  | SIM   | -90,30%  |
|            | COTAS DE FII - XPCI11  | 936.584,00  | SIM   | -6,91%   |
|            | CRI - 22H1116780 - MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA   | 3.625.686,77  | SIM   | 0,00%  |
|            | CRI - 22H1116780 - MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA   | 10.279,80   | SIM   | 0,00%  |

|      |   |               |     |         |
|------|---|---------------|-----|---------|
|      | CRI - 22H1116780 - MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA  | 4.818.144,00  | SIM | 0,00%   |
|      | CRI - 22H1116780 - MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA  | 2.923.576,17  | SIM | 0,00%   |
|      | CRI - 22H1116780 - MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA  | 2.089.884,09  | SIM | 0,00%   |
|      | CRI - 22H1116780 - MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA  | 1.333.290,54  | SIM | 0,00%   |
|      | CRI - 22H1104501 - HELBOR   | 6.921.838,80  | SIM | 0,00%   |
|      | CRI - 21I0683349 - 3Z REALTY DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.   | 2.517.467,62  | SIM | -34,55% |
|      | CRI - 22H1389755 - PHV ENGENHARIA LTDA  | 14.367.383,04 | SIM | 0,00%   |
|      | CRI - 22L1607693 - MTM CONSTRUÇÕES LTDA   | 7.766.834,76  | SIM | 0,00%   |
|      | CRI - 22J1370286 - COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO   | 10.150.198,85 | SIM | 0,00%   |
|      | CRI - 22J1370286 - COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO   | 5.120.775,32  | SIM | 0,00%   |
|      | CRI - 21H0892530 - TPA EMPREENDIMENTOS LTDA   | 6.301.231,44  | SIM | 0,00%   |
|      | CRI - 20L0610016 - GAIA SECURIT   | 406.247,45    | SIM | -82,48% |
|      | CRI - 22L1473410 - VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO   | 6.640.917,69  | SIM | 0,00%   |
|      | CRI - 22E1178070 - VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO   | 10.007.859,80 | SIM | 0,26%   |
|      | CRI - 21L0735965 - VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO   | 12.512.628,19 | SIM | 2,29%   |
|      | CRI - 22C0899517 - BARI SECURITIZADORA S.A.   | 3.556.119,75  | SIM | -6,10%  |
|      | CRI - 22I0099580 - BARI SECURITIZADORA S.A.   | 4.738.465,07  | SIM | 0,00%   |
|      | CRI - 23B0508037 - BARI SECURITIZADORA S.A.   | 8.150.810,95  | SIM | 0,00%   |
| 6.1  | <b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>   |               |     |         |
|      | Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são atualizados conforme as condições estabelecidas nos termos de securitização. As cotas de fundos de investimento imobiliário (negociados em Bolsa) são registradas pelo custo de aquisição, incluindo corretagens e emolumentos, sendo valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A., desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.  |               |     |         |
| 7.   | <b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>   |               |     |         |
|      | Não possui informação apresentada.  |               |     |         |
| 8.   | <b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>   |               |     |         |
|      | Não possui informação apresentada.  |               |     |         |
| 9.   | <b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>  |               |     |         |
|      | Não se aplica   |               |     |         |
| 10.  | <b>Assembleia Geral</b>   |               |     |         |
| 10.1 | <b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>  |               |     |         |
|      | Praia de Botafogo, 228, sala 907-Parte, Botafogo, CEP 22.250-906, Rio de Janeiro/RJ<br><a href="https://www.bancogenial.com/p-BR/AdministracaoFiduciaria/FundsSelect">https://www.bancogenial.com/p-BR/AdministracaoFiduciaria/FundsSelect</a>  |               |     |         |
| 10.2 | <b>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>   |               |     |         |
|      | (i) email: assembleia@genial.com.vc; telefones: (11) 2137-8888, (21) 2169-9999 para esclarecimentos julgados necessários. (ii) A manifestação de voto e, conforme o caso, a via original ou cópia reprográfica do instrumento de mandato, devidamente autenticada, ou pedidos de esclarecimentos deverá(ão) ser encaminhado(s) por escrito à Administradora no seguinte endereço aos cuidados do Sr. Rodrigo Godoy, com endereço na PR DO BOTAFOGO. 228, SALA 907 - RIO DE JANEIRO -RJ; CEP: 22.250-040, ou por meio do e-mail: assembleia@genial.com.vc  |               |     |         |
| 10.3 | <b>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>  |               |     |         |
|      | i) A identificação dos cotistas é realizada mediante a apresentação de documentos comprobatórios, nos casos de voto presencial ou a distância.<br>ii) Conforme o Regulamento do Fundo, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por escrito, dirigida pelo Administrador a cada Cotista, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, cuja resposta deverá ser enviada pelos Cotistas ao Administrador no prazo máximo de 30 (trinta) ou 15 (quinze) dias, conforme se trate de Assembleia Geral ordinária ou extraordinária, respectivamente, observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472. Em caso de deliberação mediante consulta formal, para fins de cálculo de quórum de deliberação, serão considerados presentes todos os Cotistas, sendo que a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos no Regulamento. O comunicado de consulta formal enviado pelo Administrador informará o prazo em que será divulgada a apuração dos votos, nos termos do art. 41 da Instrução CVM 472 iii) Para a participação à distância, os cotistas enviarão o voto, juntamente com os documentos comprobatórios, no endereço eletrônico indicado na Convocação, dentro do prazo limite estabelecido. Poderão, também, conforme o caso, proferir o voto em sistema eletrônico de assembleia virtual disponibilizado pelo Administrador. Todos os procedimentos, regras e prazos estarão dispostos no Edital de Convocação. |               |     |         |

|      |  |                                       |   |   |                        |                        |
|------|--|---------------------------------------|---|---|------------------------|------------------------|
| 10.3 | <b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>   |                                       |   |   |                        |                        |
|      | As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, para resposta nos prazos previstos para convocação das Assembleias Gerais de Cotistas previstos no item 16.6. acima, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro.  |                                       |   |   |                        |                        |
| 11.  | <b>Remuneração do Administrador</b>  |                                       |   |   |                        |                        |
| 11.1 | <b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>  |                                       |   |   |                        |                        |
|      | 7.1. O Fundo terá uma Taxa de Administração fixa e anual, calculada com base na aplicação do percentual indicado na tabela abaixo sobre cada uma das faixas do Patrimônio Líquido ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, para os serviços de administração e gestão do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE ou índice equivalente que venha a substituí-lo, conforme tabela deste mesmo item, do Regulamento do Fundo, que pode ser acessado em: <a href="https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/301">https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/301</a> ; 7.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor, e ao Escriturador, não incluindo os valores correspondentes ao Custodiante e aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente. 7.3. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. |                                       |   |   |                        |                        |
|      | <b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>  | <b>% sobre o patrimônio contábil:</b> | <b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>         |   |                        |                        |
|      | 1.414.709,08   | 0,88%                                 | 0,88%   |   |                        |                        |
| 12.  | <b>Governança</b>  |                                       |   |   |                        |                        |
| 12.1 | <b>Representante(s) de cotistas</b>  |                                       |   |   |                        |                        |
|      | Não possui informação apresentada.   |                                       |   |   |                        |                        |
| 12.2 | <b>Diretor Responsável pelo FII</b>  |                                       |   |   |                        |                        |
|      | <b>Nome:</b>   | RODRIGO DE GODOY                      | <b>Idade:</b>   | 50  |                        |                        |
|      | <b>Profissão:</b>  | Diretor                               | <b>CPF:</b>   | 006.651.417-77  |                        |                        |
|      | <b>E-mail:</b>   | atendimentocvm@genial.com.vc          | <b>Formação acadêmica:</b>                              | Administrador   |                        |                        |
|      | <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>                        | 23/01/2019  |                        |                        |
|      | <b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>   |                                       |   |   |                        |                        |
|      | <b>Nome da Empresa</b>   | <b>Período</b>                        | <b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>               | <b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b> |                        |                        |
|      | J.P. Morgan  | 2010/2016                             | Diretor   | Instituição financeira  |                        |                        |
|      | BANCO GENIAL S.A.  | 2016/Atual                            | Diretor   | Instituição financeira  |                        |                        |
|      | <b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>   |                                       |   |   |                        |                        |
|      | <b>Evento</b>  |                                       | <b>Descrição</b>  |   |                        |                        |
|      | Qualquer condenação criminal   |                                       |   |   |                        |                        |
|      | Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas   |                                       |   |   |                        |                        |
| 13.  | <b>Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>  |                                       |   |   |                        |                        |
|      | <b>Faixas de Pulverização</b>  | <b>Nº de cotistas</b>                 | <b>Nº de cotas detidas</b>                              | <b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>                      | <b>% detido por PF</b> | <b>% detido por PJ</b> |
|      | Até 5% das cotas   | 11.161,00                             | 10.964.760,00   | 67,14%  | 71,87%                 | 28,13%                 |
|      | Acima de 5% até 10%  | 3,00                                  | 3.295.050,00  | 20,20%  | 0,00%                  | 100,00%                |
|      | Acima de 10% até 15%   | 1,00                                  | 2.066.030,00  | 12,66%  | 0,00%                  | 100,00%                |
|      | Acima de 15% até 20%   |                                       |   |   |                        |                        |
|      | Acima de 20% até 30%   |                                       |   |   |                        |                        |
|      | Acima de 30% até 40%   |                                       |   |   |                        |                        |
|      | Acima de 40% até 50%   |                                       |   |   |                        |                        |
|      | Acima de 50%   |                                       |   |   |                        |                        |
| 14.  | <b>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.   |                                       |   |   |                        |                        |
| 15.  | <b>Política de divulgação de informações</b>   |                                       |   |   |                        |                        |
| 15.1 | <b>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>   |                                       |   |   |                        |                        |
|      | A Política de Divulgação de Fato Relevante do Administrador estabelece diretrizes e procedimentos a serem por ele observados quando da divulgação de fato relevante. Vale destacar que a divulgação de fato relevante deve ocorrer imediatamente após a ciência, pelo Administrador,   |                                       |   |   |                        |                        |

|      |   |
|------|---|
|      | do fato que o motivou. No mesmo sentido, a divulgação dos fatos relevantes deverá ocorrer de modo a garantir aos cotistas e aos demais investidores o acesso às informações completas e tempestivas, assegurando a igualdade e a transparência da transmissão dessa informação a todos os interessados, sem privilegiar alguns em detrimento de outros. A divulgação dos fatos relevantes se dará por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página CVM, da página do Administrador na rede mundial de computadores, e, da entidade administradora de mercado organizado onde as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação, quando for o caso, sem prejuízo de outro meio que o Administrador entenda necessário. |
| 15.2 | <b>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><br>A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: <a href="https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/182">https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/182</a>   |
| 15.3 | <b>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><br>A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: <a href="https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/182">https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/182</a>  |
| 15.4 | <b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b><br>O Administrador possui equipes direcionadas para assegurar o cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo.   |
| 16.  | <b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b><br>As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.   |

## Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

## 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 |
|----|---|

**cy.capital**



---

## **PROSPECTO DEFINITIVO**

---

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DO  
**CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

ADMINISTRADORA

**BANCO GENIAL S.A.**

GESTORA

**CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

LUZ CAPITAL MARKETS