

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO VALORA IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA PREMIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 50.180.894/0001-17

ADMINISTRADORA

BancoDaycoval

BANCO DAYCOVAL S.A.

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

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

GESTORA

VALORA
INVESTIMENTOS

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ nº 07.559.989/0001-17

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, CEP 04543-900, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRVGRPCTF003

TIPO ANBIMA: GESTÃO ATIVA

SEGMENTO ANBIMA: TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO B3: 5044923FII

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2023/00017, EM 15 DE AGOSTO DE 2023



Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 40.000.000 (quarenta milhões) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Oferta"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão"). O custo unitário de distribuição da Oferta é de R\$0,44 (quarenta e quatro centavos) por Cota, observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício 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, correspondente a 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta").

A Oferta será realizada sob a coordenação XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a Data de Liquidação (conforme adiante definido), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a critério do Fundo, por meio da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme adiante definido) ("Lote Adicional"), podendo a Oferta chegar ao montante total de até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), equivalente a 50.000.000 (cinquenta milhões) de Cotas.

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

A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores (conforme definido neste Prospecto Definitivo) que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas no âmbito da Oferta terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, sendo que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"). O Escriturador (conforme definido neste Prospecto Definitivo) será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

O pedido de registro da Oferta foi realizado perante a CVM em 04 de maio de 2023.

É admissível o recebimento de reservas, a partir de 27 de julho de 2023. Os Termos de Aceitação da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo) são irrevogáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme adiante definido) conforme os termos e condições da Oferta.

Não será cobrada taxa de distribuição primária para os investidores que integralizarem Cotas na presente Oferta, sendo que os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo.

A responsabilidade do Cotista (conforme adiante definido) é limitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 15 a 39.

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

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou à CVM, por meio dos contatos aqui indicados.

O Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo (em conjunto com o Prospecto Preliminar, os "Prospectos") estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET.

A data deste Prospecto Definitivo é 17 de agosto de 2023.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

madrone
FIALHO
advogados

VALORA
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA..... | 1 |
| 2.1 Breve descrição da oferta | 3 |
| 2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que 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..... | 5 |
| Montante Inicial da Oferta..... | 5 |
| Montante Mínimo da Oferta | 5 |
| 2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso | 6 |
| Lote Adicional..... | 6 |
| Lote Suplementar | 6 |
| 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS | 7 |
| 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 | 12 |
| 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 | 12 |
| 4. FATORES DE RISCO..... | 15 |
| 4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor..... | 17 |
| Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental | 17 |
| Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários | 18 |
| Risco de crédito | 18 |
| Risco de mercado das Cotas do Fundo | 19 |
| Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo | 19 |
| Riscos institucionais | 19 |
| Riscos tributários | 20 |
| Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas..... | 20 |
| Risco de mercado dos Ativos-Alvo do Fundo | 21 |
| Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo | 21 |
| Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH..... | 22 |
| Riscos regulatórios | 22 |
| Risco imobiliário..... | 22 |
| Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários | 23 |
| Risco do incorporador/construtor | 23 |
| Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento | 23 |
| Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo..... | 23 |
| Risco de ausência de proposta vinculante para o <i>pipeline</i> indicativo | 24 |
| Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI | 24 |
| Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras | 24 |
| Risco de execução das garantias atreladas aos CRI..... | 25 |
| Riscos de alterações nas práticas contábeis | 25 |
| Riscos jurídicos | 26 |

| | |
|---|----|
| Risco da morosidade da justiça brasileira | 26 |
| Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças | 26 |
| Risco de desempenho passado..... | 26 |
| Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento | 27 |
| Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta | 27 |
| Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta..... | 27 |
| Risco de regularidade dos imóveis..... | 27 |
| Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior..... | 27 |
| Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções | 28 |
| Risco de restrição na negociação dos Ativos-Alvo | 28 |
| Risco de manutenção de pagamento de remuneração à Gestora em caso de sua substituição ou destituição | 28 |
| Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo | 28 |
| Risco operacional | 29 |
| Risco de concentração da carteira do Fundo | 29 |
| Risco relativo à concentração e pulverização | 29 |
| Risco relativo ao investimento nos Ativos de Liquidez | 29 |
| Risco relativo a eventual substituição da Gestora | 30 |
| Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento | 30 |
| Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante ... | 30 |
| Risco de governança | 30 |
| Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta | 31 |
| Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta..... | 31 |
| Risco de falha de liquidação pelos Investidores | 31 |
| Risco de liquidação antecipada do Fundo..... | 32 |
| Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos..... | 32 |
| Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste | 32 |
| Riscos do uso de derivativos..... | 32 |
| Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI..... | 33 |
| Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros..... | 33 |
| Riscos de despesas extraordinárias | 33 |
| Risco de disponibilidade de caixa | 33 |
| Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário | 33 |
| Risco relativo à forma de constituição do Fundo | 34 |
| Risco relativo às novas emissões de Cotas | 34 |
| Risco decorrente de alterações do Regulamento..... | 34 |
| Risco de sinistro | 34 |
| Risco de desapropriação | 35 |
| Risco de desastres naturais e sinistro | 35 |
| Riscos ambientais | 35 |
| Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora..... | 36 |
| Risco de potencial conflito de interesse | 36 |
| Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora na tomada de decisões de investimento..... | 37 |
| Risco de vacância..... | 37 |

| | |
|---|-----------|
| Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada às Cotas e/ou aos títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos | 38 |
| Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário | 38 |
| Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos | 38 |
| Risco relativo à ausência de garantia | 38 |
| A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito..... | 39 |
| Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição..... | 39 |
| As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver. | 39 |
| Risco de aporte de recursos adicionais..... | 39 |
| Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional | 39 |
| 5. CRONOGRAMA | 41 |
| 5.1 Cronograma das etapas da Oferta, destacando no mínimo: | 43 |
| 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS | 47 |
| 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..... | 49 |
| 6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas | 49 |
| 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)..... | 49 |
| 6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação | 49 |
| 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA | 51 |
| 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas | 53 |
| 7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado..... | 53 |
| 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 | 54 |
| 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA | 57 |
| 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida | 59 |
| Distribuição Parcial..... | 59 |
| 8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores..... | 60 |
| Critério de Colocação da Oferta Não Institucional | 61 |
| Oferta Institucional | 61 |
| Critério de Colocação da Oferta Institucional | 62 |
| Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional..... | 62 |
| 8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação..... | 63 |
| 8.4 Regime de distribuição | 63 |
| 8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa | 64 |
| Alocação e Liquidação da Oferta..... | 65 |

| | |
|---|-----------|
| 8.6 Admissão à negociação em mercado organizado..... | 66 |
| 8.7 Formador de mercado | 66 |
| 8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável | 66 |
| 8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam | 66 |
| 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA | 69 |
| 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..... | 71 |
| 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES | 73 |
| 10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta | 75 |
| Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder | 75 |
| Relacionamento entre a Administradora e a Gestora | 75 |
| Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante | 75 |
| Relacionamento entre a Administradora os Ativos do Fundo | 75 |
| Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder | 76 |
| Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante | 76 |
| Relacionamento entre a Gestora os Ativos do Fundo..... | 76 |
| 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO | 79 |
| 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 | 81 |
| Condições Suspensivas da Oferta | 81 |
| Comissionamento | 85 |
| 11.2 Demonstrativo do custo da distribuição, discriminado..... | 85 |
| 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS | 87 |
| 12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM..... | 89 |
| Considerando que os recursos decorrentes da Oferta não serão preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, referido item não é aplicável à Oferta e à Primeira Emissão..... | 89 |
| 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA..... | 91 |
| 13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso..... | 93 |
| Regulamento do Fundo | 93 |
| 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 | 93 |

| | |
|--|-----------|
| 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS | 95 |
| 14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor | 97 |
| 14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto | 97 |
| 14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais | 98 |
| 14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM | 98 |
| 14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado | 98 |
| 14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto | 98 |
| 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS | 99 |
| Base Legal | 101 |
| Prazo de duração do Fundo | 101 |
| Política de divulgação de informações | 101 |
| Público-alvo do Fundo..... | 102 |
| Objetivo e Política de Investimento | 102 |
| Política de amortização e de distribuição de resultados | 103 |
| Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço .. | 104 |
| <i>Taxa de Administração</i> | 104 |
| <i>Taxa de Performance</i> | 104 |
| Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo | 106 |
| <i>Perfil da Administradora</i> | 106 |
| <i>Perfil da Gestora</i> | 106 |
| Regras de Tributação do Fundo..... | 109 |
| <i>Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo</i> | 109 |
| A) IOF/Títulos..... | 109 |
| B) IOF/Câmbio | 109 |
| C) IR | 110 |
| Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil..... | 111 |
| <i>Tributação aplicável ao Fundo</i> | 111 |
| A) IOF/Títulos..... | 111 |
| B) IR | 111 |
| C) Outras considerações | 112 |

ANEXOS

| | | |
|------------------|---|-----|
| ANEXO I | INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO | 115 |
| ANEXO II | ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA | 161 |
| ANEXO III | REGULAMENTO | 211 |
| ANEXO IV | ESTUDO DE VIABILIDADE | 261 |
| ANEXO V | INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472 | 283 |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Emissão"), conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), nos termos e condições do regulamento do **VALORA IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA PREMIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 50.180.894/0001-17 ("Fundo"), aprovado em 18 de julho de 2023, por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Valora Imobiliário Multiestratégia Premium Fundo de Investimento Imobiliário – FII*" ("Regulamento") e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do Valora Imobiliário Multiestratégia Premium Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", celebrado em 18 de julho de 2023 entre o Fundo, o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01311-200, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 ("Administradora"), o Coordenador Líder e a **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, conjunto 32, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007 ("Gestora"), conforme aditado pelo "*Primeiro Aditamento ao Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do Valora Imobiliário Multiestratégia Premium Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", celebrado em 10 de agosto de 2023 ("Contrato de Distribuição").

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do "*Instrumento Particular de Alteração do Daycoval D3 Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 25 de abril de 2023, que aprovou os termos e condições da Emissão e da Oferta das Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, o qual se encontra anexo a este Prospecto Definitivo na forma do Anexo II ("Ato de Aprovação da Oferta").

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

As Cotas **(i)** serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; **(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)** no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; e **(viii)** cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; e **(ix)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01311-200, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, na qualidade de custodiante e escriturador das Cotas do Fundo ("Escriturador" ou "Custodiante", conforme o caso) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo ("Cotistas"), sem emissão de certificados.

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

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: **(i)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 27"), incluindo pessoas físicas e jurídicas que formalizem Termo de Aceitação da Oferta em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Termo de Aceitação da Oferta, junto ao Coordenador Líder, em valor igual ou inferior a R\$999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa reais), que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores") que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Os termos de aceitação da Oferta serão firmados por Investidores Não Institucionais ou pelos Investidores Institucionais que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta, na seção 5 deste Prospecto Definitivo), durante o período de coleta de intenções de investimento, que se inicia em 27 de julho de 2023 e termina em 30 de agosto de 2023 ("Período de Coleta de Intenções de Investimento"), observado o Investimento Mínimo por Investidor, os quais são completos e suficientes para validar o compromisso de integralização firmado e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27 ("Termo de Aceitação da Oferta").

Ainda, os Investidores Institucionais também poderão enviar Ordem de Investimento ao Coordenador Líder.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), e as ordens de investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável **(i)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; **(ii)** caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no parágrafo 3º do artigo 56 da Resolução CVM 160; **(iii)** ao formador de mercado, caso contratado.

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

São consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 35**”): **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores, da Administradora, da Gestora, e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora e/ou da Gestora, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, 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, pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora; **(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, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 35 (“Pessoas Vinculadas”).

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

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

A colocação das Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas eletronicamente na B3.

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

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

O preço de emissão de cada Cota será, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, equivale a R\$10,00 (dez reais) (“Preço de Emissão”), e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

O custo unitário de distribuição da Oferta é de R\$ 0,44 (quarenta e quatro centavos) por Cota, observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

Montante Inicial da Oferta

O volume total da Oferta será de, inicialmente, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas. Atingido tal montante, as demais 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 o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 40.000.000 (quarenta milhões) de Cotas, podendo a quantidade final de Cotas ser **(i)** aumentada em virtude das Cotas do Lote Adicional (conforme adiante definido); ou **(ii)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, em até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, o que corresponde a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, sendo certo que o exercício da opção de emissão do Lote Adicional poderá ocorrer na Data de Liquidação da Oferta, a critério do Fundo, por meio da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a Data de Liquidação (conforme abaixo definido), das Cotas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta ("Cotas do Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.

Lote Suplementar

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

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos no artigo 4 e seguintes do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, observado o parágrafo abaixo, preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez (conforme definições constantes no Regulamento).

Sem prejuízo da discricionariedade da Gestora e da necessidade de observância dos limites de concentração e dos critérios de elegibilidade previstos no artigo 4 e seguintes do Regulamento, nos termos dos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, **O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR, CONFORME APLICÁVEL À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, OS LIMITES DE INVESTIMENTO POR EMISSOR E POR ATIVO FINANCEIRO PREVISTOS NOS ARTIGOS 102 E 103 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 555, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2014, CONFORME ALTERADA ("INSTRUÇÃO CVM 555"), OU NA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE QUE VENHA A SER APLICÁVEL, CONFORME TABELA ABAIXO:**

| LIMITES DE INVESTIMENTO POR EMISSOR | |
|---|---|
| até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo ("Patrimônio Líquido") | instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN; |
| até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido | companhia aberta; |
| até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do fundo | fundo de investimento; |
| até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido | pessoa natural ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN; |
| até 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido | títulos ou valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de empresas a eles ligadas (sujeito à necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas por tratar de situação em potencial conflito de interesses), observando-se, ainda, cumulativamente, que: (i) é vedada a aquisição de ações de emissão da Administradora; e (ii) o Regulamento deve dispor sobre o percentual máximo de aplicação em cotas de fundos de investimento administrados por sua Administradora, Gestora ou empresa a eles ligada; e |

| LIMITES DE INVESTIMENTO POR ATIVO FINANCEIRO | |
|---|--|
| até 20% (vinte por cento) Patrimônio Líquido | cotas de fundos de investimento registrados com base na Instrução CVM 555; |
| | cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento registrados com base na Instrução CVM 555; |
| | cotas de fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores qualificados registrados com base na Instrução CVM 555; |

| | |
|---|--|
| | cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores qualificados registrados com base na Instrução CVM 555; |
| | FII; |
| | FIDC; |
| | cotas de Fundos de Investimento em FIDC; |
| | cotas de fundos de índice admitidos à negociação em mercado organizado; |
| | CRI; e |
| | outros ativos financeiros não previstos nos incisos II e III do artigo 103 da Instrução CVM 555. |
| dentro do limite previsto acima, até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido | cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados – FIDC-NP; |
| | cotas de Fundos de Investimento em Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados – FIC-FIDC-NP; |
| | cotas de fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores profissionais registrados com base na Instrução CVM 555; e |
| | cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores profissionais registrados com base na Instrução CVM 555. |

PARA ACESSO À ÍNTEGRA DA INSTRUÇÃO CVM 555:

[HTTPS://CONTEUDO.CVM.GOV.BR/LEGISLACAO/INSTRUCOES/INST555.HTML](https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/instrucoes/inst555.html) (NESTE WEBSITE, CLICAR EM "INSTRUÇÃO CVM 555 (TEXTO CONSOLIDADO)".

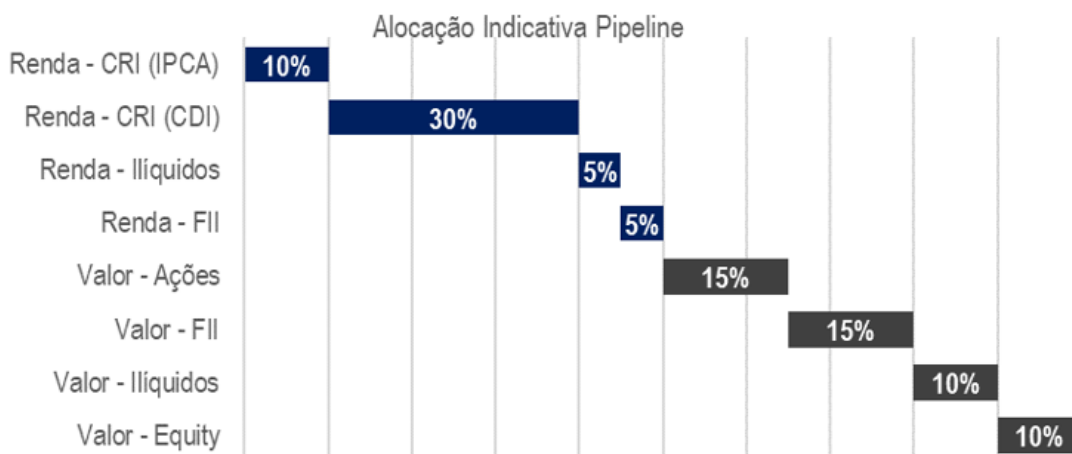
Ainda para fins deste Prospecto Definitivo, (1) "Ativos-Alvo" significa **(a)** ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 ("Ações Imobiliárias"); **(b)** debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Debêntures Imobiliárias"); **(c)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 ("Participações em SPE Imobiliária"); **(d)** cotas de fundos de investimento em participação constituído sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 ("FIP Imobiliário"); **(e)** cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472 ("FIA Imobiliário"); **(f)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("CEPAC"); **(g)** cotas de fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM 472 ("FII"); **(h)** CRI; **(i)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM 356 e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 ("FIDC Imobiliário"); **(j)** letras hipotecárias; **(k)** letras de crédito imobiliário; **(l)** letras imobiliárias garantidas; **(m)** imóveis, comerciais ou residenciais, de propriedade do Fundo, adquirido para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação ("Imóveis"); **(n)** bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de

emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 ("Outros Títulos Imobiliários"); e (2) "Ativos de Liquidez", significa **(a)** cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", regulados pela Instrução CVM 555, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; **(b)** títulos de emissão do BACEN; **(c)** certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário ("CDB"); **(d)** operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e **(e)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Não obstante a tabela abaixo contendo a descrição de operações sendo avaliadas pela Gestora, **O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.**

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 na tomada de decisões de investimento" na página 37 deste Prospecto Definitivo.

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



NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E 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 E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO 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.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, 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.

NA DATA DESTA PROPOSTA DEFINITIVA, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUALQUER ATIVO PRÉ-DETERMINADO COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO

FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

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.

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

No âmbito da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 18, XII, da Instrução CVM 472.

Caso a assembleia geral de Cotistas mencionada acima venha a ser realizada, os critérios de elegibilidade para investimento nos ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses deverão respeitar a regulamentação em vigor.

Dentre os potenciais ativos a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos da Oferta indicados no *pipeline* do item 3.1 acima, não há Ativos em situação de potencial conflito de interesses.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 36 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 das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

Em caso de Distribuição Parcial, a alocação dos recursos da Oferta se dará da seguinte forma:

Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos no artigo 4 e seguintes do Regulamento, em caso de distribuição parcial das Cotas, os recursos líquidos obtidos na Oferta, serão aplicados, prioritariamente, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez, conforme percentuais e definições indicados no item 3.1 acima, respeitando a proporcionalidade indicada em referido item.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.

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

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO PRIORITÁRIOS 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.

NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS PRIORITÁRIOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto 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 ou 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 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 **(i)** em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou **(ii)** liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, 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 a 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, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, **(iii)** a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e **(iv)** 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.

Adicionalmente, os Ativos de Liquidez do Fundo devem ser marcados 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. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira 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.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora ou a Gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, **(i)** o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; **(ii)** a liquidação do Fundo; ou, ainda, **(iii)** caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos-Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos-Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos 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 desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço

e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais para arcar com compromissos do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo, 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 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, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos-Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Definitivo.

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 podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

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-Alvo podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. 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 tributários

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779”) estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que **(i)** 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; e **(ii)** apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos 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, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda 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 **(i)** será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e **(ii)** não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez 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, e/ou **(ii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. 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.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo imposto de renda sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento), entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes **(i)** da criação de novos tributos, **(ii)** da extinção de benefício fiscal, **(iii)** da majoração de alíquotas ou **(iv)** da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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 uma eventual 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.

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 mercado dos Ativos-Alvo do Fundo

Os Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos-Alvo que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo

O valor dos imóveis 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 em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo 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.

Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRI, e considerando que o Regulamento prevê o investimento direto em 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 imóveis objeto de investimento pelo Fundo, ou 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 investidos pelo Fundo e, por conseqüência, sobre as Cotas.

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 imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. 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 fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos-Alvo, 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 Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcela do preço ou repasses de financiamento e consequente 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, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos valores mobiliários (especialmente CRI) cujo valor e/ou a rentabilidade esteja atrelada à renda gerada por imóveis que sejam alugados ou arrendados. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno dos valores mobiliários investidos pelo Fundo impactando, consequentemente, o Fundo e seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os Ativos-Alvo componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as 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 de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das 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 ausência de proposta vinculante para o *pipeline* indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos-Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante neste Prospecto Definitivo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos 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: Médio

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 companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira 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.

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 CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (*“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. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. 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

Riscos jurídicos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo, 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-Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos-Alvo. 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, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos-Alvo.

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 e no mercado imobiliário.

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, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

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 em que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder 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. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

A Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) passará a vigorar em 2 de outubro de 2023, com a exceção de alguns dispositivos, cujo prazo de vigência será posterior.

Eventualmente, o Fundo poderá ter que se adequar às novas regras decorrentes da Resolução CVM 175, de forma que o Regulamento do Fundo poderá 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

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos-Alvo 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 Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de 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: Médio

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, de forma que os Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores, serão cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, os referidos valores serão devolvidos com base no Preço de Subscrição, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos Ativos-Alvo

Alguns dos Ativos-Alvo 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, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de manutenção de pagamento de remuneração à Gestora em caso de sua substituição ou destituição

Nos termos do artigo 15.4 do Regulamento do Fundo, na hipótese de destituição da Gestora sem Justa Causa (conforme abaixo definido), a Gestora terá direito à (i) respectiva parcela da Taxa de Administração devida até a data de sua destituição, além de (ii) uma Taxa de Administração adicional, no valor equivalente a 18 (dezoito) meses da Taxa de Administração, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será efetivado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição ("Taxa de Administração Extraordinária").

Para fins do Regulamento e deste Prospecto Definitivo, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por sentença arbitral, decisão administrativa, ou sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações pela Gestora: **(i)** negligência, má-fé, culpa, dolo, fraude, desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do contrato formalizado entre o Fundo e a Gestora e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; **(ii)** descredenciamento pela CVM como gestora de carteira de valores mobiliários; **(iii.1)** decretação de falência ou início de processo de recuperação judicial ou extrajudicial; **(iii.2)** requerimento de falência pela própria Gestora; **(iv)** condenação da Gestora em crime de fraude contra o sistema financeiro; **(v)** impedimento da Gestora de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro.

Caso a destituição da Gestora sem Justa Causa seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, ou caso haja a renúncia da Gestora nos termos acima avençados, os Cotistas poderão ser afetados negativamente, tendo em vista que permanecerão obrigados a arcar com o pagamento da Taxa de Administração Extraordinária, sem que seja devida qualquer remuneração ao novo gestor substituto. O Fundo pode ter dificuldades em encontrar um gestor substituto para assumir as atividades de gestão do Fundo, podendo, o que pode impactar adversamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo. A ausência de Ativos-Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

Os Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora. Portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos 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 concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos de Liquidez estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento 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 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 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 objeto de assembleia geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao investimento nos Ativos de Liquidez

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

Ainda, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez 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 de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo a eventual substituição da Gestora

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

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-Alvo objeto da carteira 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 ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: **(i)** a Administradora e/ou Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; **(iii)** empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(v)** 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 de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de 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 o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens "(i)" a "(v)" acima, 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. Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: **(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. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da participação das 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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na Data de Liquidação, os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores ou Cotistas incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado ("Prazo de Duração"), observado que, caso não ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano após a data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão ("Período de Migração"), o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Período de Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no Capítulo 21 do Regulamento.

Em razão da hipótese de liquidação antecipada do Fundo prevista acima, ou na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos-Alvo e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil. Nesse caso: **(i)** o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; **(ii)** 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

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos-Alvo 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 de Liquidez estabelecidos na Instrução CVM 555, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a política de investimento. 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: Menor

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio do Fundo 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. Nos termos do descrito no Regulamento, os cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira do Fundo, uma vez que o valor das cotas poderá 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

Riscos do uso de derivativos

O Regulamento prevê a possibilidade de o Fundo realizar operações de derivativos, e existe a possibilidade de ocorrerem 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, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: **(i)** a aplicação de multas pela administração pública; **(ii)** a impossibilidade de averbação da construção; **(iii)** a negativa de expedição da licença de funcionamento; **(iv)** a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e **(v)** a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência, constituída nos termos do Regulamento para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo, se houver, não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com referidas despesas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos-Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor 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. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de

assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: **(i)** transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; **(ii)** incorporação a outro fundo de investimento, 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-Alvo 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 forma de constituição do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente 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. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, 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.

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 desastres naturais e sinistro

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

Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) 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 a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços 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 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 conseqüências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos imóveis 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, empresas e, eventualmente, podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os 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 relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

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

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de potencial conflito de interesse

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 os representantes 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, 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, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à 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 da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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

Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora 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 uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, ou ainda de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fatos que poderão 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 Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos-Alvo, na manutenção dos Ativos-Alvo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos-Alvo, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um

montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada às Cotas e/ou aos títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que **(i)** o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), **(ii)** o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, **(iii)** o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: **(i)** caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e **(ii)** na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída predominantemente por Ativos-Alvo, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio do Fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Definitivo. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pela Gestora. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto Definitivo. A não aquisição dos Ativos-Alvo ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pela Administradora, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, poderá ser realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Termos de Aceitação da Oferta, considerando o momento de apresentação do Termo de Aceitação da Oferta pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

5. CRONOGRAMA

(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.

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

| Ordem dos Eventos | Evento | Data Prevista ⁽¹⁾ |
|-------------------|--|------------------------------|
| 1 | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM | 04/05/2023 |
| 2 | Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar | 20/07/2023 |
| 3 | Início das apresentações a potenciais Investidores | 21/07/2023 |
| 4 | Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento | 27/07/2023 |
| 5 | Obtenção do Registro da Oferta na CVM | 15/08/2023 |
| 6 | Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo | 17/08/2023 |
| 7 | Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento | 30/08/2023 |
| 8 | Data de realização do Procedimento de Alocação | 31/08/2023 |
| 9 | Data da Liquidação da Oferta | 05/09/2023 |
| 10 | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento | 21/02/2024 |

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

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM "7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" DA SEÇÃO "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 51 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER E SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO "RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA", NA PÁGINA 31 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3, por meio do Fundos.NET, 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 Cotas; e **(vi)** quaisquer outras informações referentes à Oferta:

Administradora: <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste *website* clicar em "Ofertas", procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar "Valora Imobiliário Multiestratégia Premium Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, clicar em "+ Detalhes" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", ou a opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Valora Imobiliário Multiestratégia Premium Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", ou a opção desejada);

Gestora: <http://www.valorainvest.com.br> (neste *website* clicar em "Fundos" e, na seção "Disponíveis para Investimento", na coluna "Imobiliário", clicar em "VGPR11 - FII" e, na seção "Notícias relacionadas ao VGPR11 - FII, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", ou a opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar o ano "2023", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "Valora Imobiliário Multiestratégia Premium Fundo de Investimento Imobiliário - FII", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", ou a opção desejada); e

B3: <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 "Valora Imobiliário Multiestratégia Premium Fundo de Investimento Imobiliário - FII". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", ou a opção desejada).

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

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, conforme o caso, com base no Preço de Emissão, acrescidos dos

rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM 472, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta ("Critério de Restituição de Valores"). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos Termos de Aceitação da Oferta das Cotas cujos valores tenham sido restituídos, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

Conforme disposto no capítulo 8 do Regulamento, as Cotas subscritas, no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, observados os procedimentos do Balcão B3 e do Escriturador.

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

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

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

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido tendo como base o parâmetro de mercado adotado para primeiras emissões de cotas de fundos de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas subscritas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3.

Os Investidores da Oferta que subscreverem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

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

A PRESENTE EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE ESSES TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM MERCADO DE BALCÃO; E (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 15 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 15 A 39 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 COTAS.

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

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

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 COTAS 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

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

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

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

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

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme definido neste Prospecto Definitivo).

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

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

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. **EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definido no item "Condições Suspensivas" da Seção "Contrato de Distribuição" deste Prospecto Definitivo), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Até a data deste Prospecto Definitivo, não houve a divulgação de qualquer comunicado referente à modificação da presente Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(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 Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial").

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Termo de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

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

Caso o Investidor indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Termos de Aceitação da Oferta e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termo de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso, com base no Preço de Emissão, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM 472, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta ("Critérios de Restituição de Valores"). 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, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. Neste caso, a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. 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, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

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

Os recursos recebidos na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição deverão observar o previsto no artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item "Condições Suspensivas" da Seção "Contrato de Distribuição".

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

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

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Termos de Aceitação da Oferta, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e apresentá-los ao Coordenador Líder. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Termos de Aceitação da Oferta, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Termos de Aceitação da Oferta serem cancelados pelo Coordenador Líder.

No mínimo, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a subscrição de Cotas, mediante o preenchimento do Termo de Aceitação da Oferta junto ao Coordenador Líder;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar nos seus respectivos Termos de Aceitação da Oferta, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação da Oferta, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Termo de Aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta;
- (iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido nos Termos de Aceitação da Oferta, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea "(v)" abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou dos Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, e ressalvada a possibilidade de rateio observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso "(iv)" acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Termos de Aceitação da Oferta serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder; e

- (vi) o Coordenador Líder somente atenderá aos Termos de Aceitação da Oferta feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NOS TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 15 A 39 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, SE ESSE, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA A REALIZAÇÃO DO TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar, portanto, as Cotas do Lote Adicional), todos os Termos de Aceitação da Oferta não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

Entretanto, caso a totalidade dos Termos de Aceitação da Oferta realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas destinada à Oferta Não Institucional (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio por meio da alocação por ordem de chegada para alocação das Cotas, considerando o momento de apresentação do Termo de Aceitação da Oferta pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder entre todos os Investidores Não Institucionais que participaram da Oferta Não Institucional, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação da Oferta e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas, sendo que neste caso, não deverá ser observado o Investimento Mínimo por Investidor.

Em caso de excesso de demanda, será realizada a alocação das Cotas do Lote Adicional observados os critérios de rateio da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional previsto acima.

Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, ao Coordenador Líder, até o 1 (um) Dia Útil antes da data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à 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 ordens de investimento ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento e/ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam aos 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 fundo de investimento imobiliário.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

O Coordenador Líder somente atenderá aos Termos de Aceitação da Oferta e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

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

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Coordenador Líder, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

A liquidação física e financeira dos Termos de Aceitação da Oferta e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

Em caso de excesso de demanda, será realizada a alocação das Cotas do Lote Adicional observados os critérios de rateio da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional previstos neste Prospecto Definitivo.

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

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

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do Ato de Aprovação da Oferta celebrado em 25 de abril de 2023, o qual consta no Anexo II deste Prospecto Definitivo.

O Fundo será registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Código ANBIMA").

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

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

O Período de Distribuição (conforme adiante definido) foi iniciado posteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e à divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início") e deste Prospecto Definitivo.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início ("Período de Distribuição").

A Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, decidirão acerca da distribuição das Cotas do Lote Adicional, até a Data de Liquidação das Cotas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

O Coordenador Líder, com a expressa anuência do Fundo, elaborou um plano de distribuição das Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição"). Em cumprimento ao disposto no inciso "(iii)" do *caput* e parágrafo único do artigo 49 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder levará em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, de modo a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após o protocolo na CVM do requerimento de registro ordinário da Oferta e observado o disposto no artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Aviso ao Mercado, podendo ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(iii)" abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160;
- (iv) o Período de Distribuição somente teve início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização deste Prospecto Definitivo; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que, as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, o Coordenador Líder receberá os Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

- (vi) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seus Termos de Aceitação da Oferta junto ao Coordenador Líder;
- (vii) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá celebrar Termo de Aceitação da Oferta ou enviar sua ordem de investimento, conforme o caso, para o Coordenador Líder;
- (viii) após o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição;
- (ix) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso;
- (x) os Investidores da Oferta que tiverem seus Termos de Aceitação da Oferta ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar um termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso; e
- (xi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição e da Resolução CVM 160, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, incluindo Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Institucionais (observado o Investimento Mínimo por Investidor), para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e a Gestora, a quantidade de Cotas a serem efetivamente emitidas no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Cotas do Lote Adicional, observado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional previsto na página 61 deste Prospecto Definitivo, o Critério de Colocação da Oferta Institucional previsto na página 62 deste Prospecto Definitivo e o Montante Mínimo da Oferta ("Procedimento de Alocação").

Alocação e Liquidação da Oferta

Nos termos da Resolução da CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e que formalizem Termo de Aceitação da Oferta em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), o Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

As ordens recebidas por meio do Coordenador Líder serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto na Resolução CVM 160, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda, respeitado, nesse caso, o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional (página 61 deste Prospecto Definitivo) e o Critério de Colocação da Oferta Institucional (página 62 deste Prospecto Definitivo); diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional.

A liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação da Oferta, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante dos Prospectos, desde que cumpridas as Condições Suspensivas (conforme abaixo definido), observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu Termo de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, à distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvidos os valores já depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores ao Investidor 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 Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, no MDA administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente pela B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

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

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

8.7 Formador de mercado

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio da Gestora e da Administradora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

O investimento mínimo por investidor é de 500 (quinhentas) Cotas, correspondente a R\$5.000,00 (cinco mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se **(i)** ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; **(ii)** caso o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas

à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou **(iii)** 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.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da 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 apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da 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.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, 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 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.

Não obstante, a Gestora poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Administradora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com a Gestora ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos

e/ou serviços necessários à condução das atividades da Administradora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Administradora.

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

Na data deste Prospecto Definitivo, os serviços de administração e custódia são prestados pela Administradora.

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 item 4.3.4 do 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, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento societário relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração **(i)** mensal da parcela da Taxa de Gestão devida pelo Fundo à Gestora; e **(ii)** anual da Taxa de Performance devida à Gestora. Referidos valores serão descontados da remuneração devida à Gestora, razão pela qual não serão cobrados do Fundo e/ou dos Cotistas quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto Definitivo.

Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder 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 poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

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

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto 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 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 item 4.3.4 do Regulamento.

A Gestora não identificou, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo.

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas nos termos do Contrato de Distribuição e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), a eficácia da obrigação do Coordenador Líder de distribuir as Cotas nos termos do Contrato de Distribuição está condicionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) ("Condições Suspensivas"), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, até a data do início da Oferta, sendo certo que a manutenção das mesmas condições até a Data de Liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes do Contrato de Distribuição:

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços referentes à estruturação, coordenação e distribuição pública das Cotas;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder 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 o Coordenador Líder na Oferta e outro para assessorar a Gestora ("Assessores Jurídicos") e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora;
- (iii) aprovação pelas demais autoridades competentes sobre as características da Oferta, conforme aplicável;
- (iv) acordo entre as partes do Contrato de Distribuição quanto ao cronograma e à estrutura da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às partes do Contrato de Distribuição e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (v) obtenção do registro ordinário da Oferta junto à CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição, neste Prospecto e no Regulamento;
- (vi) obtenção do registro das Cotas para **(a)** distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e **(b)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3;
- (vii) manutenção do registro da Gestora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (viii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, conforme aplicável, o Contrato de Distribuição, o Regulamento, o Ato de Aprovação da Oferta, 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 do Contrato de Distribuição e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ix) registro do Ato de Aprovação da Oferta no cartório de registro de títulos e documentos competente;

- (x) 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;
- (xi) realização de procedimento de *backup* previamente ao início do *roadshow*, de forma satisfatória aos Assessores Jurídicos em conjunto com o Coordenador Líder;
- (xii) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder 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 ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos;
- (xiii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Gestora e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Gestora e o Fundo serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos descritos no Contrato de Distribuição;
- (xiv) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Gestora 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 Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de Due Diligence, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xv) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xvi) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, que confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;
- (xvii) obtenção pela Gestora, suas Afiliadas (conforme adiante definido), pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, 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;
- (xviii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Gestora, da Administradora do Fundo 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 do Coordenador Líder;
- (xix) 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;

- (xx) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora e da Administradora do Fundo e/ou de qualquer sociedade controladas ou coligadas da Gestora e da Administradora do Fundo (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Gestora e/ou da Administradora do Fundo, conforme o caso (sendo a Gestora e/ou a Administradora do Fundo, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e do Grupo Econômico da Administradora do Fundo, 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 do Fundo;
- (xxi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e/ou à Administradora do Fundo e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xxii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e/ou pela Administradora do Fundo e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxiii) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; **(b)** pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; **(d)** propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xxiv) 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;
- (xxv) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento do Código ANBIMA;
- (xxvi) cumprimento, pela Gestora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxvii) recolhimento, pela Gestora e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;

- (xxviii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou do Grupo Econômico da Administradora, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxix) 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;
- (xxx) não terem ocorrido alterações na legislação, regulamentação ou normas de autorregulação em vigor, relativas às 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 Cotas aos potenciais Investidores;
- (xxxI) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxxii) rigoroso cumprimento pela Gestora e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, pela Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora e a Administradora, obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxiii) autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora nos termos da Seção II do Capítulo III da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e à regulamentação aplicáveis, às recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e
- (xxxiv) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder 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 Cotas.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até o Dia Útil imediatamente antecedente à Data de Liquidação. O cumprimento pelo Coordenador Líder 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, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes do Contrato de Distribuição, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição).

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

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 95 deste Prospecto Definitivo.

Comissionamento

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

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Coordenação");
- (ii) Comissão de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Distribuição").

A Remuneração será paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, 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 pelo Fundo ao Coordenador Líder 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 o Coordenador Líder receba 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 pelo Fundo, independentemente da liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável 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 pelo Fundo.

11.2 Demonstrativo do custo da distribuição, discriminado

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo.

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

| Custos Indicativos da Oferta ¹ | Base R\$ ² | % em relação à Emissão | Valor por Cota (R\$) | % em relação ao preço unitário da Cota |
|---|-----------------------|------------------------|----------------------|--|
| Comissão de Coordenação e Estruturação | 6.400.000,00 | 1,60% | 0,16 | 1,60% |
| Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação | 683.563,92 | 0,17% | 0,02 | 0,17% |
| Comissão de Distribuição | 9.000.000,00 | 2,25% | 0,23 | 2,25% |
| Tributos sobre a Comissão de Distribuição | 961.261,76 | 0,24% | 0,02 | 0,24% |
| Assessores Legais | 255.000,00 | 0,06% | 0,01 | 0,06% |
| Tributos sobre Pagamento aos Assessores Legais | 7.208,31 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| ANBIMA - Taxa de Registro do Fundo | 41.768,00 | 0,01% | 0,00 | 0,01% |
| CVM - Taxa de Registro | 150.000,00 | 0,04% | 0,00 | 0,04% |
| Custos de Marketing e Outros Custos | 100.000,00 | 0,03% | 0,00 | 0,03% |
| TOTAL | 17.598.801,99 | 4,40% | 0,44 | 4,40% |

⁽¹⁾ Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo.

⁽²⁾ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

O CUSTO UNITÁRIO 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.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

- a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Considerando que os recursos decorrentes da Oferta não serão preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, referido item não é aplicável à Oferta e à Primeira Emissão.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no "Capítulo 1 – Das Definições", "Capítulo 2 – Do Fundo", "Capítulo 3 – Do Objeto do Fundo", "Capítulo 4 – Da Política de Investimento", "Capítulo 5 – Das Cotas", "Capítulo 7 – Das Ofertas Públicas de Cotas", "Capítulo 8 – Das Novas Emissões de Cotas", "Capítulo 10 – Da Política de Distribuição de Resultados", "Capítulo 11 – Da Administração do Fundo e da Gestão da Carteira", "Capítulo 12 – Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora e da Gestora", "Capítulo 13 – Das Vedações da Administradora e da Gestora", "Capítulo 14 – Da Remuneração da Administradora e da Gestora", "Capítulo 15 – Da Substituição da Administradora e da Gestora", "Capítulo 16 – Da Divulgação de Informações", "Capítulo 17 – Da Assembleia Geral de Cotistas", "Capítulo 18 – Do Representante do Cotista", "Capítulo 20 – Dos Encargos do Fundo", "Capítulo 21 – Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas".

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento, no Capítulo XII.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos registrados", buscar por e acessar "*Valora Imobiliário Multiestratégia Premium Fundo de Investimento Imobiliário – FII*". 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 III 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

Em razão da recente constituição do Fundo e da presente Emissão, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos registrados", buscar por e acessar "*Valora Imobiliário Multiestratégia Premium Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", 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, o Coordenador Líder realizará a inserção nos Prospectos 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administradora**BANCO DAYCOVAL S.A.**

Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César
CEP 01311-200, São Paulo - SP
Telefone: (11) 3138-1623 e (11) 3138-1678
CNPJ: 62.232.889/0001-90
At.: André Kurbet e Sérgio Ramalho
E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br

Gestora**VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830,
conjunto 32, CEP 04543-900, São Paulo - SP
Telefone: (11) 3016-0927 | 3016-0922
CNPJ: 07.559.989/0001-17
At.: Daniel Pegorini | Alessandro Vedrossi
E-mail: alessandro.vedrossi@valorainvest.com.br

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

**Assessor Jurídico do
Coordenador Líder****CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO
ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar
CEP 05426-100, São Paulo - SP
Telefone: (11) 3089-6500
CNPJ: 02.520.543/0001-65
At.: Vitor Arantes | Fernanda Tatto
E-mail: vitor.arantes@cesconbarrieu.com.br |
fernanda.tatto@cesconbarrieu.com.br

**Assessor Jurídico
da Gestora****MADRONA FIALHO ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 11º andar,
CEP 01451-000 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 4883-8750
CNPJ: 21.976.490/0001-36
At.: Luis Bellini
E-mail: luis.bellini@madronafialho.com.br

Coordenador Líder**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO,
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909,
Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, São Paulo - SP
Telefone: (11) 3526-1300
CNPJ: 02.332.886/0011-78
At.: Departamento de Mercado de Capitais
E-mail: dcm@xpi.com.br | juridicomc@xpi.com.br

Escriturador e Custodiante BANCO DAYCOVAL S.A.

Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César
CEP 01311-200, São Paulo - SP
Telefone: (11) 3138-1623 e (11) 3138-1678
CNPJ: 62.232.889/0001-90
At.: André Kurbet e Sérgio Ramalho
E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br

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

Auditor Independente

Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços.

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

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

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 03 de abril de 2023, sob o nº 0323026.

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

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

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(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 III. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

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

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução CVM 472, 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 ("Prazo de Duração"), observado que, caso não ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano após a data da primeira integralização de Cotas ("Período de Migração"), o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Período de Migração para a liquidação do Fundo, observado o previsto no Capítulo 21 do Regulamento.

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico prevista acima dependerá de autorização expressa dos Cotistas.

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.

Compete ao Cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Nos termos do artigo 15, inciso XXII da Instrução CVM 472, a Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de o investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta).

O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado ao público em geral, ou seja, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Objetivo e Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos descrita abaixo, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez.

A carteira do Fundo poderá ser composta por Imóveis, situados exclusivamente no Brasil, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição pelo Fundo, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição de referido Imóvel pelo Fundo. O laudo de avaliação do respectivo Imóvel será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

O Fundo deverá ter, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido investido em Ativo-Alvos, devendo ainda ser observado os seguintes limites de concentração de cada categoria de Ativo-Alvo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, conforme a tabela abaixo ("Limite de Concentração"):

| Categoria de Ativo-Alvo | Limite de Concentração individual por categoria de Ativo-Alvo (% do patrimônio líquido do FUNDO) |
|---|---|
| Ações Imobiliárias e cotas de FIA Imobiliário | 30% |
| Debêntures Imobiliárias | 30% |
| Participações em SPE Imobiliária ¹ | 30% |
| Cotas de FIP Imobiliário ¹ | 25% |
| CEPAC | 10% |
| Cotas de FII | 100% |
| CRI | 100% |
| Cotas de FIDC Imobiliário | 30% |
| Outros Títulos Imobiliários | 25% |
| Imóveis ¹ | 30% |
| Letras hipotecárias (" LH "), letras de crédito imobiliário (" LCI ") e letras imobiliárias garantidas (" LIG ") | 30% |

¹ Quando em conjunto, a alocação em tais classes de Ativos-Alvo se restringe a 50% do patrimônio líquido do Fundo.

Para o investimento em CRIs, o Fundo deverá respeitar ainda os seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade"):

- i. os CRIs adquiridos para compor a carteira do Fundo deverão possuir, no momento da aquisição ou subscrição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída por qualquer das seguintes agências classificadoras de risco: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody's, ou qualquer de suas representantes no país, salvo no caso de se enquadrarem na hipótese descrita no inciso (ii) abaixo; e
- ii. os CRIs adquiridos para compor a carteira do Fundo poderão não contar com classificação de risco (rating), sendo que, nesta hipótese, os referidos CRIs deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo Fundo, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde, a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI.

O investimento em LH, LCI, LIG emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas deverá respeitar o limite de concentração máximo de 10% (dez por cento) para cada Instituição Financeira Autorizada, devendo ser considerado para tal limite o investimento em todas as sociedades integrantes do seu respectivo Grupo Econômico.

Política de amortização e de distribuição de resultados

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 artigo 17.1.1 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

10.1.1. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período, caso exista, poderá, a critério da Administradora, considerando a orientação da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 5 (cinco) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos-Alvo, Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência (conforme abaixo definido), com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 10.1.1 do Regulamento os titulares de Cotas no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior ao respectivo mês no qual ocorrerá a distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento: **(i)** de rendimentos dos Ativos-Alvo; e **(ii)** de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos adquiridos, a Reserva de Contingência (conforme abaixo definido), e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referam aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez.

O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. Constituída a Reserva de Contingência, a Gestora poderá utilizar os recursos excedentes ao montante previsto no artigo 10.1.1 do Regulamento a seu exclusivo critério, incluindo para realizar investimentos em Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez ou ainda reter tais recursos em caixa para recomposição do montante a ser distribuído aos Cotistas na forma prevista no artigo 10.1.1 do Regulamento.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

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

Os pagamentos de distribuição de rendimentos do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

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

Taxa de Administração

A taxa de administração do Fundo será composta de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre **(i)** o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou **(ii)** o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o índice de fundos de investimento imobiliários da B3 (IFIX), observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo ("Taxa de Administração").

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, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos a Administradora pelos serviços de administração fiduciária, custódia e escrituração, e a Gestora pelos serviços de gestão.

Para fins de cálculo, exclusivamente, da parcela da Taxa de Administração a qual a Gestora faz jus a título de gestão, não será considerada a parcela do patrimônio do Fundo que estiver aplicada em FII ou FIDCs Imobiliários investidos que sejam geridos pela Gestora. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Taxa de Performance

Além de parcela da Taxa de Administração, a Gestora fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo a Gestora. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \cdot Vb)]$$

Va = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, é adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

M

Va = Σ Lucro caixa do mês * Índice Correção (M)

N

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X, sendo o "X":

X =

a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética)

a.1. Caso a Média IMAB5 seja igual ou menor a 2% ao ano, X = 3% ao ano

b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, X = 5% ao ano

c. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = Média IMAB5

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA, em seu website. A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral.

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado no Fundo pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do Fundo **(i)** acrescido de eventuais integralizações futuras e **(ii)** deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados pro rata temporis no período de apuração.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no item 14.2. do Regulamento, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Entende-se por “valor da cota do Fundo” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia.

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à presente primeira Emissão: **(i)** a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e **(ii)** a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

Para a presente primeira Emissão de Cotas, a Taxa de Performance será devida somente a partir do encerramento da Oferta.

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

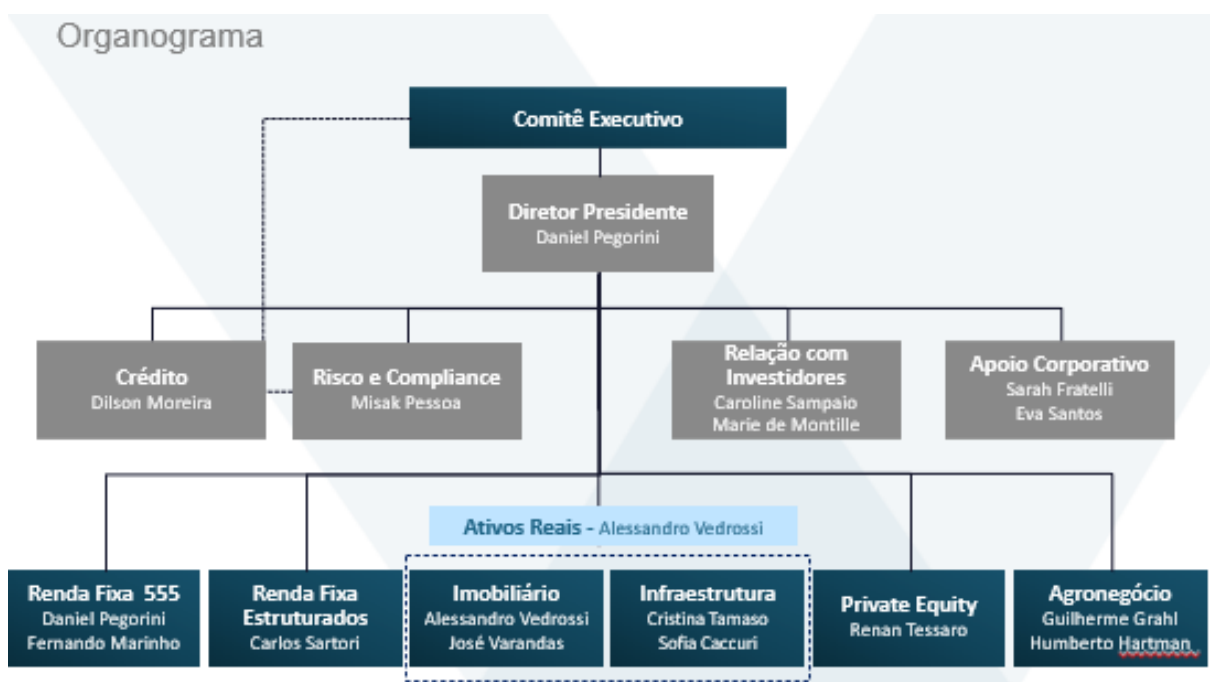
Perfil da Administradora

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

Perfil da Gestora

A Valora é uma gestora de recursos independente especializada em crédito privado, imobiliário, agro e *private equity*, conta com um time com reconhecida experiência no mercado e tem por objetivo proporcionar investimentos com resultados consistentes, risco/retorno controlado e disciplina de monitoramento.

Foi criada em 2005 e possuía, em março de 2023, mais de R\$11,6 bilhões de ativos sob gestão distribuídos em 49 (quarenta e nove) fundos, tendo um DNA que condensa experiências empresariais e financeiras, oferecendo produtos que dão ênfase a investimentos de longo prazo, buscando retornos consistentes e a criação de valor para seus clientes. Seus sócios e executivos têm ampla experiência nos setores imobiliário, financeiro, infraestrutura e agronegócio, possuindo capital proprietário investido em todas as estratégias.

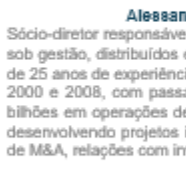


Equipe e Experiência da Gestora



Daniel Pegorini - Diretor-Presidente, Sócio e Gestor

Auditor na Price Waterhouse de 1993 a 1996, atuou no Banco Garantia e no Credit Suisse First Boston de 1996 a 2002 na área de DCM. Sócio-Fundador da Valora (2005), atuou por mais de 7 anos em operações de reestruturação e recuperação de empresas, nos cargos de Diretor Executivo, Financeiro, Comercial e Coordenador de Reestruturação. Além disso, participou de processos de estruturação de operações financeiras em valor superior a R\$ 2 bilhões. Gestor de Carteiras de Investimento (CVM) desde 2007.



Alessandro Vedrossi, MRICS - Sócio-Diretor de Ativos Reais (Imobiliário e Infraestrutura)

Sócio-diretor responsável pela área imobiliária desde 2016. A área conta com aproximadamente R\$3,0 bilhões sob gestão, distribuídos em 6 fundos, e histórico de estruturação de mais de R\$4,0 bilhões em CRI. Com mais de 25 anos de experiência no mercado de investimento e financiamento imobiliário, atuou na GMAC-RFC, entre 2000 e 2008, com passagens nos EUA (2003/2004) e México (2005/2006), participando em mais de US\$14 bilhões em operações de securitização. Entre 2008 e 2015, foi Diretor Executivo da Brookfield Incorporações, desenvolvendo projetos imobiliários com VGV de mais de R\$ 20 bilhões, com passagem também pelas áreas de M&A, relações com investidores e financeira.



José Eduardo Varanda - Sócio-Diretor da Área Imobiliária

Sócio-diretor responsável pela área imobiliária desde 2016. A área conta com aproximadamente R\$3,0 bilhões sob gestão, distribuídos em 8 fundos, e histórico de estruturação de mais de R\$4,0 bilhões em CRI. Com mais de 15 anos de experiência no mercado imobiliário, ingressou na CB Richard Ellis em 2005 na área de investimentos, onde participou de operações que somaram mais de US\$ 600 milhões. Em 2007, atuou na GMAC-RFC como responsável pela modelagem financeira dos produtos de investimentos e pelo acompanhamento do portfólio. Em 2008, depois de passar pela área de negócios imobiliários do Unibanco, ingressou na Brookfield Incorporações, onde acompanhou mais de 200 projetos com valor total de R\$ 20 bilhões.



Guilherme Grahl - Sócio-Diretor da Área de Agro

Analista de crédito no BankBoston de 2001 a 2004; atuou no Citibank de 2004 a 2013, também na área de Crédito, tendo participado da estruturação e expansão do segmento Middle Market com posterior atuação como aprovador e gestor de portfólio de crédito, além de especialista em Agribusiness. Em 2013 se transferiu para a Cargill, como gerente de crédito do Banco Cargill, tendo participado da expansão do portfólio. Já como Diretor estatutário de crédito, assumiu também a gestão de Riscos Financeiros para a América Latina. Em 2020 ingressou na Valora, onde passou a atuar com foco no segmento de Agribusiness. Guilherme é engenheiro civil pela Escola de Engenharia Mauá, pós-graduado pela EAESP da Fundação Getúlio Vargas (FGV) e com MBA em Agribusiness pela ESALQ (USP).



Carlos Sartori - Sócio-Diretor da Área de Renda Fixa Estruturados

Na Valora desde 2009, Sartori é o sócio responsável pela área de Renda Fixa Estruturados, atuando na estruturação e gestão de FIDCs e demais instrumentos de crédito. Atuou diretamente na criação e gestão dos principais fundos de crédito da casa, entre eles o Valora Absolute e os fundos da família Guardian, além de ter sido o responsável pela concepção e operacionalização da estratégia de gestão de FIDCs. Carlos Sartori é Engenheiro Eletrônico formado pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA).



Renato Ventura - Associado da Área Imobiliária

Engenheiro civil pela Escola Politécnica USP (1982), com especialização em administração pela FGV SP (1990) e mestrado em Real Estate Development pelo MIT (1997), tem mais de 30 anos de experiência no mercado de incorporação, investimentos e financiamentos imobiliários. No Unibanco, esteve à frente das operações imobiliárias em Mercado de Capitais (1998-2000), no Corporate Banking (2000-2003) e no Crédito Imobiliário (2003-2006), sendo o responsável pelos financiamentos Plano Empresário no banco durante todo este período. Também atuou em incorporadoras e em fundos com foco no setor. A partir de 2009, participou da idealização e estruturação da ABRAIN, associação das principais incorporadoras brasileiras. Atuou como seu vice presidente executivo até o final de 2017, com liderança na discussão das principais questões do setor imobiliário no país.



Victor Lima - Associado da Área Imobiliária

Com 10 anos de experiência no mercado financeiro, ingressou em 2011 na Valora atuando na área de Investment Banking. Em 2014 passou a atuar na gestão de Fundo de Investimento em Participação (FIP), foi pessoa chave de fundo dedicado ao setor de óleo e gás, realizando o controle de fundos e estruturação de ativos. Victor é Engenheiro Mecânico Aeronáutico pelo ITA e Mestrando em Economia pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).



Luciano Guagliardi - Associado da Área Imobiliária

Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Mackenzie em 1994 e pós-graduado em Banking pela mesma instituição em 1999, atua no mercado imobiliário desde 1998, iniciando sua carreira no Banco Real, gerindo a carteira de Plano Empresário até 2005, quando deixou o Banco para trabalhar na GMAC (General Motors). Em 2008 teve uma passagem pelo Banco Votorantim (BVEP) responsável pela gestão de Private Equity do setor imobiliário. Em 2009 juntou-se a Rodobens Negócios Imobiliários, atuando como CFO (Diretor Financeiro) e IRO (Diretor de Relações com Investidores) até 2012, quando assumiu a Diretoria de Relações com Investidores da Brookfield Incorporações. Em 2014 acumulou a Diretoria de Gestão de Cliente, se desligando da Brookfield em dezembro de 2015 para fundar sua própria empresa de consultoria. Em 2021 juntou-se ao time da Valora.



Caroline Sampaio - Relação com Investidores

Graduada em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, atua no mercado financeiro desde 2009, iniciando sua carreira na Schroders Investment Management. Em 2014 se juntou ao time comercial da BRZ Investimentos. Em 2016 mudou para XP Investimentos, participando do início da área de RPPS, tocou o projeto de criação da plataforma de investimentos para essa classe de clientes, e permaneceu no time até meados de 2019, quando mudou-se para a Mauá Capital, como RI. Em novembro de 2021 juntou-se ao time da Valora.



Fonte: Valora

Desde a sua criação, a Valora teve, como sua principal estratégia de negócios, o desenvolvimento de fundos estruturados, voltados para o mercado de renda fixa, principalmente relacionados a crédito privado. Neste contexto, se especializou, sobretudo, nos mercados de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDCs) e FIIs. A Valora acredita que nestes mercados consegue trazer benefícios e valor agregado de gestão (alfa) diferenciado para seus investidores.

Nossa Missão e Objetivos

- ✓ Nossa missão é proporcionar investimentos com resultados consistentes e resiliência, focando em produtos estruturados, usando como estratégia de valor coerência e fundamentos para um perfil de médio/longo prazo
- ✓ Produtos Diferenciados: Fundos Imobiliários, Fundos de Crédito Privado, FIDCs, Agro e Private Equity
- ✓ Estratégia de Valor: conservadorismo, coerência e fundamentos
- ✓ Permanente busca por complementaridade, disposição associativa
- ✓ Experiência de Gestão Empresarial como diferencial de valor

Data Base: 31/03/2023

Fonte: Valora



R\$11,6 bi sob gestão



49 fundos



65 colaboradores



+ de 500 mil investidores



+ de 25 parceiros de distribuição



20 plataformas de distribuição

3

| | Carteira de CRI | Financiamento à Construção | Hedge Fund Imobiliário |
|-------------------------------------|--|--|--|
| ORIGINAÇÃO +100 operações | | | |
| R\$4,1 bilhões | 3 fundos | 1 fundo | 1 fundo |
| | 95 ativos | 12 ativos | 93 ativos |
| AUM 5 Fundos | 2/3 originação e estruturação própria | 100% originação e estruturação própria | 60% originação e estruturação própria |
| ~R\$3 bilhões | residencial, escritórios, shoppings, galpões | residencial | CRI, FII, ações, cotas de SPE, debêntures. |

Data Base: 31/03/2023

Fonte: Valora

8

Os produtos oferecidos pela Valora dão ênfase a investimentos de médio e longo prazo, e são ancorados pela análise fundamentalista dos ativos, acompanhamento contínuo dos investimentos e retorno consistente para os investidores. A Valora acredita que pelo trabalho muito próximo no acompanhamento dos ativos investidos, agrega aos investidores maior capacidade na avaliação de riscos e na busca por retornos equilibrados. Durante sua trajetória, a Valora recebeu diversas premiações junto a publicações reconhecidas pelo mercado financeiro ("Isto é Dinheiro", "Valor Econômico", "Investidor Institucional") pela sua qualidade na gestão de fundos, consolidando-se no mercado.

Complementarmente, a Valora é signatária dos seguintes códigos junto à ANBIMA e à Associação Brasileira de Private Equity e Venture Capital (ABVCAP): **(i)** Código de Administração de Recursos de Terceiros; **(ii)** Código para o Programa de Certificação Continuada; **(iii)** Código dos Processos da Regulação e Melhores Práticas; e **(iv)** Código ABVCAP/ANBIMA FIP e FIEE.

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 alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

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

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) *Cotistas residentes no exterior*

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

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

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

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

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

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

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

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

C) Outras considerações

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

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

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

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

VALORA

INVESTIMENTOS

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

ANEXO II ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

ANEXO III REGULAMENTO

ANEXO IV ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO V INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

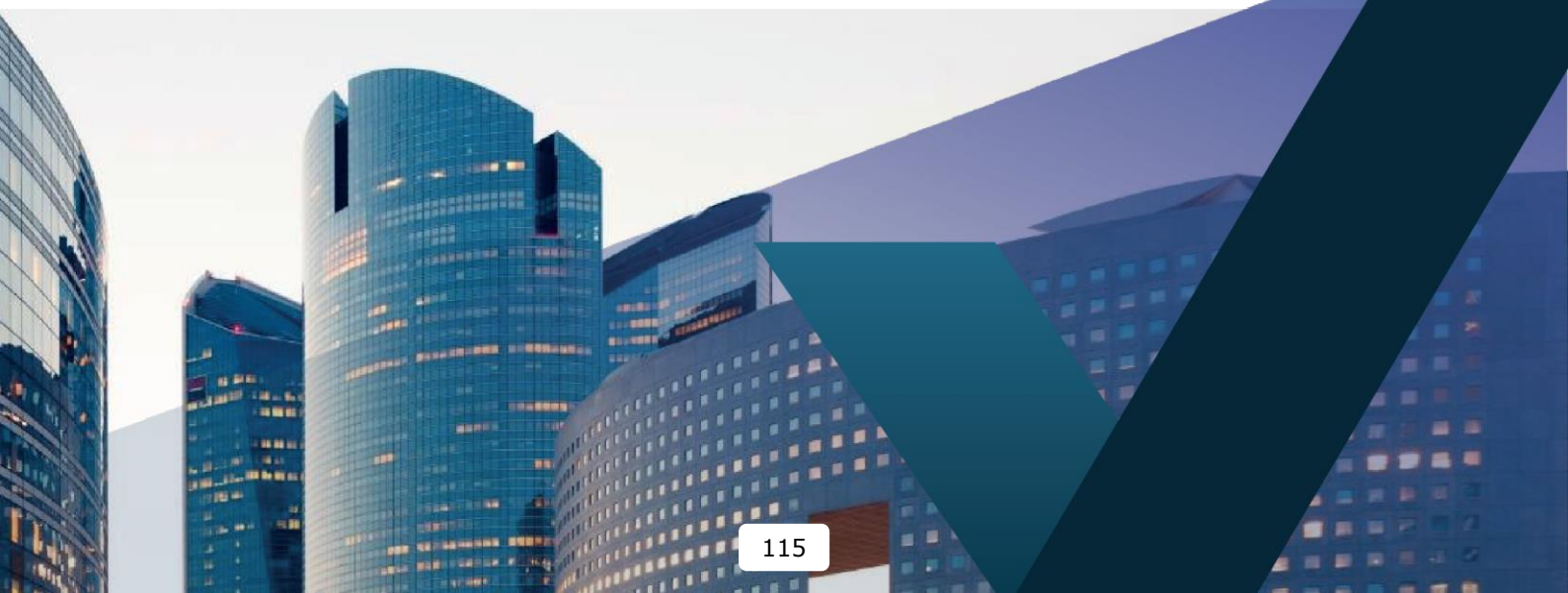
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VALORA

INVESTIMENTOS

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO DAYCOVAL D3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

BANCO DAYCOVAL S.A. (“Administrador”), sociedade devidamente credenciada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, como prestadora de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05.12.2019, com sede na Avenida Paulista, n.º 1.793, 2º andar, Cerqueira César, São Paulo/SP, neste ato representado na forma de seu Estatuto, resolve:

1. Constituir o **DAYCOVAL D3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), sob a forma de condomínio fechado, classificado como imobiliário, com prazo indeterminado de duração, destinado a aplicação em determinados ativos financeiros, regido pelo regulamento anexo ao presente instrumento (o “Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, notadamente a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008;
2. Contratar para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, a **DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA**, sociedade devidamente credenciada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, como prestadora de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8056, de 02.12.2004, com sede na Avenida Paulista, n.º 1.793, 6º andar, Cerqueira César, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 72.027.832/0001-02;
3. Contratar para prestação dos serviços de auditoria do Fundo, a **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20, para prestação dos serviços de auditoria do Fundo;
4. Designar como diretor estatutário da Administradora, responsável pelas operações do Fundo e que responderá, civil e criminalmente, pela gestão, administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, nos termos do Regulamento, o Sr. ERICK WARNER DE CARVALHO, brasileiro, economista, portador da carteira de identidade RG nº 27.820.894-0 SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 277.646.538-61, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na sede da Administradora;
5. Contratar para prestação dos serviços de custódia, tesouraria e escrituração das cotas do Fundo, o BANCO DAYCOVAL S/A, instituição financeira com sede em São Paulo - SP, na Av. Paulista, nº 1.793 - Bela Vista - CEP 01311-200, inscrito no CNPJ sob nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciado pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, como prestador de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.085 de 30.08.1989;
6. Aprovar o Regulamento do Fundo, em anexo a este Instrumento;
7. Submeter à CVM o presente Instrumento, o Regulamento anexo e os demais documentos necessários à obtenção da autorização para constituição do Fundo e para seu funcionamento.

São Paulo/SP, 03 de abril de 2023

BANCO DAYCOVAL S.A

Página 1 de 1

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Jose Alexandre Gregorio Da Silva. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 2A6C-1145-9E6F-E7F4.



**REGULAMENTO DO
DAYCOVAL D3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

São Paulo, 03 de abril de 2023.



Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Jose Alexandre Gregorio Da Silva.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 913D-0138-D1A8-3EEC.

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES | 3 |
| CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO | 6 |
| CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO..... | 10 |
| CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR | 11 |
| CAPÍTULO V – DA GESTÃO | 12 |
| CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS | 16 |
| CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO | 16 |
| CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS | 16 |
| CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO | 17 |
| CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS Erro! Indicador não definido. | |
| CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO | 19 |
| CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS | 22 |
| CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO | 29 |
| CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO..... | 33 |
| CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO | 35 |
| CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS | 37 |
| CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS | 37 |
| CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS | 38 |
| CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS | 40 |
| ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS..... | 42 |

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Jose Alexandre Gregorio Da Silva.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 913D-0138-D1A8-3EEC.

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O **DAYCOVAL D3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“Administrador”: BANCO DAYCOVAL S.A., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793 - Bela Vista – CEP: 01311-200, inscrito no CNPJ sob nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciado pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, como prestador de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552 de 05 de dezembro de 2019, com inscrição no *Global Intermediary Identification Number* (“GIIN”) sob os caracteres LMHWA.00000.LE.076;

“Ativos Imobiliários”: são os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo, incluindo quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

“Auditor Independente”: empresa de auditoria independente credenciada na CVM, a ser selecionada pelo Administrador de comum acordo com o Gestor, dentre as seguintes: (i) Ernst & Young Auditores Independentes; (ii) KPMG Auditores Independentes; (iii) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes; (iv) Grant Thornton Auditores Independentes; ou (v) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.

“BACEN”: o Banco Central do Brasil;

“Capital Integralizado”: o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

“Contrato de Gestão”: Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

“Cotas”: frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“Cotistas”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo, considerados em conjunto;

“Custodiante”: o BANCO DAYCOVAL S.A., já qualificado acima;

“CVM”: a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“Data da 1ª Integralização de Cotas”: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos do Artigo 11 da Instrução CVM 472;

“Dia Útil”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo – SP; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão;

“Distribuidor”: o Administrador exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;

“Empresas de Avaliação”: as empresas de avaliação autorizadas pelo Gestor.

“Escriturador”: o BANCO DAYCOVAL S.A., já qualificado;

“Fundo”: o DAYCOVAL D3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

“Gestor”: DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA. sociedade devidamente credenciada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, como prestadora de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8056, de 02.12.2004, com sede na Avenida Paulista, n.º 1.793, 6º andar, Cerqueira César, São Paulo/SP;

“Instrução CVM 472”: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“Instrução CVM 476”: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

“Instrução CVM 539”: a Instrução nº 539, de 13 de dezembro de 2013, e eventuais alterações posteriores;

“Instrução CVM 555”: a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

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

“Lei nº 9.779”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“Lei nº 11.033”: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

“Mercado de Balcão Organizado”: o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

“Objeto”: São os Objetivos do Fundo, descritos no Capítulo VII, artigo 18, deste Regulamento;

“Outros Ativos”: os ativos descritos no Artigo 21, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

“Partes Relacionadas”: Serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, 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.

“Patrimônio Líquido”: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“Período de Distribuição”: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;

“Prazo de Duração”: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

“Público Alvo”: O Fundo se destinará a investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, especialmente o Artigo 9º-B da Instrução CVM 539 de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento;

“Suplemento”: suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

“Taxa de Administração”: a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento;

“Valor Disponível para Distribuição”: o montante de caixa apurado pelo Fundo, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se ao Público Alvo.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria, escrituração, tesouraria, distribuição e custódia de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º Compete ao Administrador, conforme a orientação do Gestor, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 4º Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- I. providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos Imobiliários:
 - a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b) os livros de atas e de presença das Assembleias gerais;
 - c) a documentação relativa aos imóveis 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 de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.
- III. conforme orientação do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- V. custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV até o término do procedimento;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X. observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia geral;
- XI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros; e
- XII. contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:
- a) distribuição de cotas do Fundo;
 - b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
 - c) empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações dos Imóveis Alvo, a exploração do direito de superfície,

monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

- d) formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 2º: É vedado ao Administrador e Gestor o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º: A contratação de partes relacionadas ao Administrador e Gestor do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º: O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Artigo 5º O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

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

Parágrafo 2º: O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6º É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores 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 os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre 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.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: 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.

Parágrafo 3º: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 7º As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos e Ativos Imobiliários, consultoria especializada, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira, distribuição e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará a seguinte remuneração:

Parágrafo 1º: Ao Administrador, pelos serviços de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará o equivalente a 1% (um por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir do início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

Parágrafo 2º: A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente a prestação do serviço, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Parágrafo 3º: Pela gestão da carteira do Fundo, será paga uma remuneração ao Gestor, a título de taxa de gestão, nos termos do caput deste Artigo, equivalente ao valor mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), observado o disposto no Artigo 10 abaixo, valor este que será atualizado anualmente, a partir do início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

Parágrafo 4º: O Gestor está habilitado para realizar a distribuição de cotas de fundos de investimento e poderá realizar a distribuição de Cotas do Fundo ou contratar terceiros, incluindo o Administrador.

Artigo 9º O Gestor não receberá nenhuma remuneração adicional.

Artigo 10 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 11 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 12 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista.

Parágrafo 1º: Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 32 abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim

Parágrafo 2º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 3º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 4º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

Parágrafo 5º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

Parágrafo 6º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 7º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 30 deste Regulamento.

CAPÍTULO V – DA GESTÃO

Artigo 13 O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, gerir e acompanhar os Outros Ativos e Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º: São obrigações do gestor:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos;
- II. selecionar os Ativos Imobiliários e Outros Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste regulamento;
- III. praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos Imobiliários e Outros Ativos, conforme a Política de Investimento do Fundo;
- IV. monitorar os Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo;
- V. supervisionar a performance do Fundo;
- VI. elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

- VII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- VIII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- IX. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- X. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- XI. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;
- XII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FII em relação ao seu Regulamento e prospecto (se houver), à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- XIII. exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo;
- XIV. identificar, selecionar, avaliar, tomar a decisão de adquirir, transigir, acompanhar, tomar a decisão de alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos Imobiliários ou Outros Ativos, 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;
- XV. recomendar ao Administrador a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo;
- XVI. auxiliar o Administrador no controle e supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, realizando a fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de desenvolvimento, construção e administração dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como das locações ou arrendamentos, exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

- XVII. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- XVIII. recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;
- XIX. diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis;
- XX. diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- XXI. monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- XXII. orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e recomendar ao Administrador (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;
- XXIII. orientar o Administrador a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários ou Outros Ativos para realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- XXIV. recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos imóveis do Fundo com o objetivo de manter o valor dos imóveis do Fundo ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização; e
- XXV. indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, conforme o caso, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos (i), (ii), (iii) e (ix) supra;
- XXVI. Demais obrigações constantes do Contrato de Gestão formalizado entre o Gestor e o Fundo

Parágrafo 2º: O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 3º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

Parágrafo 4º: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

Parágrafo 5º: O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da assembleia geral com ou sem Justa Causa.

Parágrafo 6º: Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que assembleia geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Parágrafo 7º: Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

Parágrafo 8º: Observadas as previsões regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, e sem prejuízo das obrigações previstas acima, o Gestor poderá subcontratar com terceiros e/ou com empresas de seu grupo econômico, parte dos serviços a serem prestados pelo Gestor, sendo que neste caso, a remuneração de tais terceiros será devida direta e exclusivamente pelo Gestor

Parágrafo 9º: A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição do do Gestor com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido). Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa (conforme abaixo definido) do Gestor, será devido ao Gestor o valor equivalente a 24 meses da remuneração média mensal do Gestor.

Parágrafo 10: Para fins deste Regulamento “Justa Causa” significa a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte do Gestor, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido sanado pelo Gestor no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento.

Artigo 14 O Contrato de Gestão prevê que o Fundo indenizará e manterá indene o Gestor de e contra perdas incorridas pelo Gestor contanto que: (i) essas perdas decorram das, ou sejam relacionados aos serviços prestados pelo Gestor ao Fundo, incluindo, entre outras, as atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; e (ii) tais perdas não tenham surgido como resultado (a) da comprovada má conduta, culpa grave ou dolo pelo Gestor; ou (b) da violação da legislação e normas aplicáveis, incluindo regulamentos obrigatórios emitidos pela CVM ou deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 15 As atividades de controladoria, tesouraria, escrituração de cotas, distribuição e de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo serão prestadas pelo próprio Administrador

Parágrafo 1º: Pelos serviços de custódia dos ativos integrantes da Carteira, o Fundo pagará ao Custodiante a taxa de custódia (“Taxa de Custódia”) correspondente ao montante anual máximo equivalente a 1% (um por cento) ao ano aplicado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, respeitado o mínimo mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV.

Parágrafo 2º: As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 16 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

Artigo 17 Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para a prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 18 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários não residenciais e dos Outros Ativos.

Parágrafo 1º: Observado o disposto no caput, a rentabilidade dos investimentos efetuados pelos Cotistas se dará mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 19 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, alugueis, bem como ganho de capital, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

- I. a compra e venda de Ativos Imobiliários e/ou direitos reais sobre Ativos Imobiliários, e Outros Ativos; e
- II. administração de Ativos Imobiliários e o respectivo recebimento de alugueis dos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º: Os imóveis poderão ser adquiridos à vista ou a prazo, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Ativos Imobiliários, os quais poderão estar gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

Parágrafo 3º: O Gestor pode reinvestir os recursos oriundos da venda de qualquer Ativo Imobiliário ou Outros Ativos pelo Fundo.

Artigo 20 Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

- I. o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- II. o Administrador, o Gestor, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Ativos Imobiliário; ou
- III. quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 21 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I. Ativos Imobiliários não residenciais; e
- II. Outros Ativos, quais sejam:
 - a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e

- quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
- b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;
 - c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
 - d) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM 401;
 - e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
 - f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
 - g) letras hipotecárias;
 - h) letras de crédito imobiliário; e
 - i) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo 1º: É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, inclusive quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

Parágrafo 2º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

Parágrafo 3º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 22 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez

compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o caput acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO X – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 23 Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Artigo 24 Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na

forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de apresentação de Prospecto.

(iv) **Risco do Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

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

(vii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não

existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

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

(x) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

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

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

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

(xiv) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pelo Fundo seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

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

(xvi) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Artigo 25 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 26 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Artigo 27 abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Artigo 27 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- I. As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;

- III. destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- IV. destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa ou do Custodiante, e escolha de seu respectivo substituto, observado o disposto nos parágrafos 5º, 6º e 7º do Artigo 13, do Regulamento do Fundo;
- V. destituição ou substituição do Gestor com Justa Causa, e escolha de seu respectivo substituto, observado o disposto nos parágrafos 5º, 6º e 7º do Artigo 13, do Regulamento do Fundo;
- VI. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- IX. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- X. eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- XIII. alteração da Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (performance);
- XIV. deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação em nome do Fundo; e
- XV. operações com Partes Relacionadas.

Artigo 28 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 ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da taxa de performance, se houver.

Parágrafo 1º: 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.

Parágrafo 2º: O pedido de que trata o Parágrafo 1º 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 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 3º: O percentual de que trata o Parágrafo 1º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º: A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

- I. ser Cotista do Fundo;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador ou gestor 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.

Artigo 30 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º: 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, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- 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
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8º: Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo Único do Artigo 30 deste Regulamento; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 31 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

Artigo 32 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.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º: As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (vi), (vii), (ix), (xii) e (xiii) do Parágrafo 1º do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º 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.

Parágrafo 6º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 7º: 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.

Parágrafo 8º: É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9º: O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º 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.

Parágrafo 10: Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo 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.

Parágrafo 11: É vedado ao Administrador do Fundo:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;
- 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 Parágrafo 10º acima.

Parágrafo 12: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 13: Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I. o Administrador e o Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 14: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;
- 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 de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 15: A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao

cotista.

Parágrafo 16: O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 33 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo 1º: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 2º: Considerar-se-á como abstenção ao direito de voto dos Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo de acordo com a proposta ou sugestão do Administrador.

Artigo 34 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 35 As Cotas do Fundo (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio, (iii) não são resgatáveis e (iv) terão forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º: As Cotas de cada emissão do Fundo somente poderão ser resgatadas no encerramento do Fundo, não podendo o Cotista requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

Parágrafo 2º: A cada Cota corresponde um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

Artigo 36 As Cotas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- I. valor unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na data da 1ª emissão de Cotas, sendo que as Cotas emitidas posteriormente terão seu valor unitário de emissão calculado com base na alínea abaixo;
- II. valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento; e
- III. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota corresponderá 1 (um) voto.

Artigo 37 O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), divididos em 1.000 (mil) Cotas, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. As Cota emitida pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Artigo 38 Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo.

Artigo 39 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 40 O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será Patrimônio Líquido contábil dividido pelo número de Cotas.

Artigo 41 Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo Único: Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 14h30min (quatorze horas e trinta minutos), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Artigo 42 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas de qualquer classe por proposta do Administrador, mediante aprovação da maioria absoluta das Cotas.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado pelo Administrador e pela maioria das Cotas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, conforme definido neste Regulamento; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida pelo Administrador. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos

operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data do envio de correio eletrônico pelo Administrador aos Cotistas do Fundo.

Parágrafo 4º: Na nova emissão, o Administrador, em conjunto com os Cotistas, discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

Parágrafo 5º: As informações relativas à decisão que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir do envio de correio eletrônico pelo Administrador aos Cotistas do Fundo, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da data do instrumento que aprovou a nova emissão.

Artigo 43 O instrumento que aprovou novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo Único: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas da respectiva classe.

Artigo 44 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I. nome e qualificação do subscritor;
- II. número e classe de Cotas subscritas;
- III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV. condições para integralização de Cotas.

Artigo 45 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Artigo 46 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

Artigo 47 A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, e/ou (iii) outros ativos, conforme relação prevista no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da

integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 3º: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação, no mesmo prazo estabelecido para a integralização em moeda corrente nacional, a ser elaborado por uma das Empresas de Avaliação.

Parágrafo 4º: A integralização em bens e direitos prevista no “caput”, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.

Parágrafo 5º: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 6º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

Artigo 48 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 49 Não haverá resgate de Cotas, com exceção dos casos aprovados em Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 50 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado pela B3.

Parágrafo Único: Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Artigo 51 O titular de cotas do FUNDO:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Artigo 52 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 53 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 54 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo Único: Na hipótese 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. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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.

Artigo 55 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 56 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e
- II. desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 57 Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º: Após a partilha dos ativos, 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 no CNPJ; e
- II. no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 58 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 54 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 59 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo,

bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3º do Artigo 31 deste Regulamento.

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 60 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I. Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*);

- 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 na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- 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 encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, respeitando o valor máximo previsto no parágrafo único do Artigo 64 deste Regulamento;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda ou locação dos imóveis que componham seu patrimônio;
- 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 relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- 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;
- 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 de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo 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 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 61 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima (incluindo eventual Taxa de Performance, caso esta seja devida);
- II. pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- IV. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 62 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com término no último dia útil dezembro de cada ano.

Artigo 63 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 64 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 65 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, 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 de Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 66 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

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

Artigo 67 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;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente;
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète 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.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 68 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 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.

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, 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 das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

Artigo 69 A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 70 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).

Parágrafo 1º: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2º: 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 do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 71 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 72 Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (proxy voting), que se encontra disponível no seu website.

Parágrafo 1º: 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.

Parágrafo 2º: O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteados pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

Artigo 73 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

Artigo 74 O serviço de atendimento ao Cotista apto para esclarecer dúvidas e receber reclamações está disponível através dos seguintes canais:

CANAIS DE ATENDIMENTO AO COTISTA

SAC – Serviço de Atendimento

Atendimento: 24h por dia, todos os dias

0800 7750500

adm.fundos@bancodaycoval.com.br

Ouvidoria

Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, ligue para:

De 2ª a 6ª feira, das 9h às 18h, exceto feriados.

0800 7770900

Endereço de correspondência:

Avenida Paulista, 1793, 2º andar, Bela Vista, São Paulo – SP, CEP 01311-200

Administrador: Banco Daycoval S.A.

ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO DAYCOVAL D3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Suplemento se refere a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. Prazo de Duração do FUNDO. O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

2. Quantidade. Serão emitidas até 1000 (mil) Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição.

3. Público Alvo: as Cotas da 1ª Emissão são destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, incluindo o Artigo 9ºA da Instrução CVM 539.

4. Distribuição e Período de Distribuição. A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pelo Distribuidor, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo.

4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

4.2. Prazo de Distribuição. O prazo máximo para a subscrição das Cotas do Fundo é de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta, a qual será definida pelo Distribuidor.

4.3. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 1000(mil) Cotas, o Administrador poderá decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

4.4. O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, com observância dos limites impostos pela legislação, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09. Para tanto, o Distribuidor poderá acessar até no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.5. O Distribuidor compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

4.6. Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: I – a oferta não

foi registrada na CVM; e II – as cotas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

4.7. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09 o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476/09.

4.7.1. Levando-se em conta que, em razão de impossibilidades técnicas da própria CVM, até a presente data, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio da página na rede mundial de computadores ainda não pode ser realizado, o aviso sobre o encerramento da Oferta e o envio do anexo supramencionado serão feitos, por meio de petição pelo Distribuidor.

4.8. O Fundo não poderá realizar outra oferta pública de cotas dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM, seguindo os requisitos da Instrução CVM 400.

5. Valor de Emissão das Cotas. O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de R\$ **1.000,00(mil reais)**.

6. Valor Mínimo de Subscrição. O valor mínimo de subscrição de Cotas no Período de Distribuição é de R\$ **1.000.000,00(um milhão de reais)**.

7. Integralização. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, à prazo ou à vista, admitindo-se a integralização em imóveis, direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis que atendam os objetivos do Fundo, devendo ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 observada a dispensa de elaboração de laudo de avaliação quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

VALORA

INVESTIMENTOS

ANEXO II

ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO
DAYCOVAL D3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 50.180.894/0001-17**

Pelo presente instrumento particular, **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **DAYCOVAL D3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.180.894/0001-17 (“Fundo”).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o Fundo encontra-se devidamente constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Daycoval D3 Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pela Administradora em 03 de abril de 2023;
- (ii) até a presente data, o Fundo não emitiu cotas e tampouco adquiriu quaisquer ativos para integrar sua carteira;
- (iii) em razão do previsto acima, a Administradora é a única e exclusiva responsável pela deliberação acerca da emissão de cotas do Fundo, bem como pela aprovação de eventuais alterações no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e pela contratação de prestadores de serviços do Fundo; e
- (iv) a Administradora deseja **(a)** alterar a denominação do Fundo para “**Valora Imobiliário Multiestratégia Premium Fundo de Investimento Imobiliário – FII**”; **(b)** reformar integralmente o Regulamento, de forma a compatibilizá-lo à nova classe de fundo de investimento; **(c)** aprovar a contratação de determinados prestadores de serviços do Fundo; e **(d)** aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo e a respectiva oferta pública, a ser distribuída no âmbito da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

RESOLVE a Administradora aprovar:

- (i) a alteração da denominação do Fundo para “**Valora Imobiliário Multiestratégia Premium Fundo de Investimento Imobiliário – FII**”;

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

(iii) a substituição do prestador de serviços de gestão de carteira do Fundo para a **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, conjunto 32, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.559.989/0001-17, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007 (“Gestora”), bem como a celebração do respectivo contrato de prestação de serviços de gestão de carteira;

(iv) a realização da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (“Cotas” e “Primeira Emissão”, respectivamente) para a distribuição mediante oferta pública, nos termos da Resolução CVM 160, sob regime de melhores esforços de colocação, com as seguintes principais características (“Oferta”):

(a) **Montante total de Cotas emitidas e preço de emissão:** A Oferta é composta, inicialmente, por até 40.000.000,00 (quarenta milhões) de Cotas, com preço de unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais), totalizando o montante máximo de até R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme adiante definido), caso emitidas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em decorrência das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(b) **Número de séries:** As Cotas serão emitidas em série única;

(c) **Distribuição parcial:** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 4.000.000,00 (quatro milhões) de Cotas, no montante de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes não subscritas deverão ser canceladas pela Administradora (“Distribuição Parcial”);

(d) **Destinação dos Recursos:** Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos no Capítulo 4 do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional (conforme adiante definido), serão aplicados, de forma ativa e discricionária sob a gestão da Gestora, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Ativos

de Liquidez (conforme definidos no Regulamento). Observados os limites de concentração e os critérios de elegibilidade constantes dos artigos 4.3 e seguintes do Regulamento, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas em Ativos de Liquidez;

- (e) **Cotas adicionais:** Nos termos do parágrafo segundo do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas adicionais ("Cotas do Lote Adicional"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o(s) distribuidor(es), que poderão ser emitidas pelo Fundo nos termos dos documentos da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação;
- (f) **Negociação das Cotas:** As Cotas não serão negociadas em bolsa de valores, podendo ser admitidas à negociação em mercado de balcão organizado;
- (g) **Período de Distribuição:** A Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"). A distribuição das Cotas (incluindo as Cotas do Lote Adicional) deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após à divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;
- (h) **Investimento mínimo:** R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), correspondente a 500 (quinhentas) Cotas;
- (i) **Integralização das Cotas:** As Cotas serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, nos termos a serem especificados nos respectivos instrumentos de subscrição; e
- (j) **Coordenador da Oferta:** A Oferta será distribuída pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme abaixo qualificada.
- (v) aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.909, 30º andar, na cidade de São

Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, para realizar a distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão no âmbito da Oferta; e

(vi) submeter à CVM o presente instrumento e o Regulamento anexo.

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

Esta deliberação e o Regulamento deverão ser registrados perante a CVM, nos termos do artigo 1.368-C, Parágrafo 3º da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

São Paulo, 25 de abril de 2023.

BANCO DAYCOVAL S.A.
Administradora



Anexo A

REGULAMENTO DO VALORA IMOBILIÁRIO MULTISTRATÉGIA PREMIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –FII

CNPJ/MF nº 50.180.894/0001-17

CAPÍTULO 1. DAS DEFINIÇÕES

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

| | |
|-------------------------------------|---|
| Ações Imobiliárias | ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472/08. |
| ADMINISTRADORA | é o BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019. |
| ANBIMA | é a Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais. |
| Assembleia Geral de Cotistas | tem o significado atribuído no CAPÍTULO 17 deste Regulamento. |
| Ativos | significam os Ativos de Liquidez e os Ativos-Alvo, quando considerados em conjunto. |
| Ativos-Alvo | significam os seguintes ativos: (a) Ações Imobiliárias; (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) |

| | |
|----------------------------------|--|
| | cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FIA Imobiliário; (f) CEPAC; (g) cotas de FII; (h) CRI; (i) cotas de FIDC Imobiliário; (j) letras hipotecárias; (k) letras de crédito imobiliário; (l) letras imobiliárias garantidas; (m) Imóveis; (n) Outros Títulos Imobiliários. |
| Ativos de Liquidez | tem o significado atribuído no artigo 4.2 deste Regulamento. |
| B3 | é a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25. |
| Balcão B3 | Mercado de balcão da B3. |
| BACEN | é o Banco Central do Brasil. |
| CEPAC | certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022. |
| CNPJ/MF | é o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda. |
| Código Civil | significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| Código de Processo Civil | significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| Coligada | tem o significado que lhe é atribuído pelo artigo 243, parágrafo primeiro da Lei das Sociedades por Ações. |
| Controlada | tem o significado que lhe é atribuído pelo artigo 243, parágrafo segundo da Lei das Sociedades por Ações. |
| Controladora | tem o significado que lhe é atribuído pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações. |
| Cotas | significa as cotas de emissão do FUNDO , escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio. |
| Cotas Adicionais | tem o significado atribuído no artigo 6.1.3 deste Regulamento. |
| Cotas da Primeira Emissão | tem o significado atribuído no artigo 6.1.2 deste Regulamento. |
| Cotistas | significa os titulares de Cotas. |

| | |
|---|---|
| CRI(s) | são certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei 14.430. |
| Crítérios de Elegibilidade | tem o significado atribuído no artigo 4.3.1 deste Regulamento. |
| CVM | é a Comissão de Valores Mobiliários. |
| Debêntures Imobiliárias | debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472/08, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII. |
| Desenquadramento Passivo Involuntário | significa as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos neste Regulamento e na Instrução CVM 555/14, ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da ADMINISTRADORA e da GESTORA , que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do FUNDO ou nas condições gerais do mercado de capitais. |
| Dia Útil | significa qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte. |
| Emissões Autorizadas ou Emissão Autorizada | significam novas emissões de Cotas, realizadas até perfazer o montante total adicional de, no máximo, R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), conforme previsto no artigo 8.1 deste Regulamento. |
| FIA Imobiliário | significam os fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472/08. |
| FIDC Imobiliário | significam os fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM 356/01 e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472/08. |

| | |
|---|--|
| FII | significam os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM 472/08. |
| FIP Imobiliário | significam os fundos de investimento em participação constituído sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472/08. |
| FUNDO | é o fundo VALORA IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA PREMIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –FII. |
| GESTORA | é a VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, conjunto 32, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.559.989/0001.17, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007. |
| Grupo Econômico | é formado pelas pessoas Controladoras, Controladas e Coligadas de cada uma das Instituições Financeiras Autorizadas. |
| Imóveis | significa quaisquer imóveis, comerciais ou residenciais, de propriedade do FUNDO , adquirido para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação. |
| Instituições Financeiras Autorizadas | significa qualquer instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil e que tenha <i>rating</i> em escala nacional, igual ou superior a “brA-” ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s. |
| Instrução CVM 356/01 | é a Instrução CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada. |
| Instrução CVM 472/08 | é a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, observado que esta será substituída pela Resolução CVM 175, quando do início da sua vigência. Todas as menções à Instrução CVM 472/08 contidas neste Regulamento passarão a |

considerar, conforme aplicável, o instrumento normativo que a substituir, quando em vigor.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Instrução CVM 555/14 | é a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, observado que esta será substituída pela Resolução CVM 175, quando do início da sua sua vigência. Todas as menções à Instrução CVM 472/08 contidas neste Regulamento passarão a considerar, conforme aplicável, o instrumento normativo que a substituir, quando em vigor. |
| Lei nº 8.668/93 | é a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. |
| Lei 14.430 | é a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada. |
| Lei das Sociedades por Ações | é a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| Limite de Concentração | tem o significado atribuído no artigo 4.3 deste Regulamento. |
| Outros Títulos Imobiliários | bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472/08. |
| Participações em Imobiliária | SPE ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472/08. |
| Período de Migração | tem o significado que lhe é atribuído no artigo 2.1.1. deste Regulamento. |
| Política de Investimentos | são as práticas de investimento dos recursos do FUNDO observadas pela ADMINISTRADORA e pela GESTORA , aplicadas aos Ativos, conforme descritas no CAPÍTULO 4 do presente Regulamento. |
| Regulamento | significa este regulamento do FUNDO . |
| Reserva de Contingência | tem o significado atribuído no artigo 10.1.5 deste Regulamento. |

| | |
|------------------------------|--|
| Resolução CVM 160 | significa a Resolução da CVM nº 160, de 05 de dezembro de 2022, conforme alterada. |
| Resolução CVM 175 | significa a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada. |
| Taxa de Administração | tem o significado atribuído no artigo 14.1 deste Regulamento. |
| Taxa de Performance | tem o significado atribuído no artigo 14.2 deste Regulamento. |

CAPÍTULO 2. DO FUNDO

2.1. O VALORA IMOBILIÁRIO MULTISTRATÉGIA PREMIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.1.1. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado (“**Prazo de Duração**”), observado que, caso não ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano após a data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão (“**Período de Migração**”), o **FUNDO** deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Período de Migração para a liquidação do **FUNDO**, observado o previsto no Capítulo 21 deste Regulamento.

2.1.2. A decisão de listar o **FUNDO** e admitir suas Cotas à negociação na B3 será de competência exclusiva da **GESTORA**, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas.

2.2. O **FUNDO** é destinado ao público em geral, ou seja, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

2.3. O **FUNDO** é administrado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019. O nome do diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** indicado abaixo: <https://www.daycoval.com.br/>.

2.4. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste

Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.daycoval.com.br/>.

CAPÍTULO 3. DO OBJETO DO FUNDO

3.1. O objetivo 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 abaixo; e **(b)** Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

3.2. As aplicações realizadas pelo **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, da instituição prestadora de serviços de custódia, do coordenador líder da oferta de Cotas (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas), de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO 4. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **GESTORA**, de acordo com a Política de Investimentos descrita neste CAPÍTULO 4, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez.

4.1.1. Conforme previsto neste Regulamento, a carteira do **FUNDO** poderá ser composta por Imóveis, situados exclusivamente no Brasil, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição pelo **FUNDO**, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472/08, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição de referido Imóvel pelo **FUNDO**. O laudo de avaliação do respectivo Imóvel será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

4.2. Observado o disposto no artigo 4.3 abaixo, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez ("**Ativos de Liquidez**"):

- (i) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", regulados pela Instrução CVM 555/14, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- (ii) títulos de emissão do BACEN;
- (iii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB);

- (iv) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e
- (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

4.3. O **FUNDO** deverá ter, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido investido em Ativo-Alvos, devendo ainda ser observado os seguintes limites de concentração de cada categoria de Ativo-Alvo em relação ao patrimônio líquido do **FUNDO**, conforme a tabela abaixo (“**Limite de Concentração**”):

| Categoria de Ativo-Alvo | Limite de Concentração individual por categoria de Ativo-Alvo (% do patrimônio líquido do FUNDO) |
|---|--|
| Ações Imobiliárias e cotas de FIA Imobiliário | 30% |
| Debêntures Imobiliárias | 30% |
| Participações em SPE Imobiliária ¹ | 30% |
| Cotas de FIP Imobiliário ¹ | 25% |
| CEPAC | 10% |
| Cotas de FII | 100% |
| CRI | 100% |
| Cotas de FIDC Imobiliário | 30% |
| Outros Títulos Imobiliários | 25% |
| Imóveis ¹ | 30% |
| Letras hipotecárias (“ LH ”), letras de crédito imobiliário (“ LCI ”) e letras imobiliárias garantidas (“ LIG ”) | 30% |

¹Quando em conjunto, a alocação em tais classes de Ativos-Alvo se restringe a 50% do patrimônio líquido do **FUNDO**.

4.3.1. Para o investimento em CRIs, o **FUNDO** deverá respeitar ainda os seguintes critérios de elegibilidade (“**Crítérios de Elegibilidade**”):

- (i) os CRIs adquiridos para compor a carteira do **FUNDO** deverão possuir, no momento da

aquisição ou subscrição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída por qualquer das seguintes agências classificadoras de risco: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s, ou qualquer de suas representantes no país, salvo no caso de se enquadrarem na hipótese descrita no inciso (ii) abaixo; e

(ii) os CRIs adquiridos para compor a carteira do **FUNDO** poderão não contar com classificação de risco (*rating*), sendo que, nesta hipótese, os referidos CRIs deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo **FUNDO**, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde, a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI.

4.3.2. O investimento em LH, LCI, LIG emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas deverá respeitar o limite de concentração máximo de 10% (dez por cento) para cada Instituição Financeira Autorizada, devendo ser considerado para tal limite o investimento em todas as sociedades integrantes do seu respectivo Grupo Econômico.

4.3.3. O Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos no artigo 4.3.1, inciso (ii) acima serão verificados pela **GESTORA** e fiscalizados pela **ADMINISTRADORA** na data de aquisição dos respectivos CRIs, sendo que (i) a **GESTORA** deverá enviar à **ADMINISTRADORA** o laudo de avaliação a que se refere o artigo 4.3.1, inciso (ii) acima com prazo mínimo de antecedência da data de aquisição dos respectivos CRIs previamente acordado entre **ADMINISTRADORA** e **GESTORA**; (iii) no caso de eventual Desenquadramento Passivo Involuntário do referido Limite de Concentração, o disposto no artigo 4.8.3 abaixo será aplicável.

4.3.4. Mediante prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o **FUNDO** poderá investir em Ativos de emissão ou titularidade de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA**, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pela **ADMINISTRADORA** e/ou geridos pela **GESTORA**.

4.3.4.1. Não obstante o previsto no artigo 4.3.4 acima, os Ativos-Alvo geridos pela **GESTORA** e que venham ser objeto de investimento pelo **FUNDO** terão exposição máxima de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

4.4. Sem prejuízo do disposto no artigo 4.3 e 4.3.3 acima, o **FUNDO** deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor previstos na Instrução CVM 555/14. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos-Alvo adquiridos ou subscritos pelo **FUNDO**, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472/08.

4.5. Os resgates de recursos de investimentos em Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição e venda de Ativos que componham a carteira do **FUNDO**; (c) investimentos em novos Ativos; (d) pagamento

de rendimentos aos Cotistas; e **(e)** reinvestimento em outros Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa.

4.5.1. O objetivo do **FUNDO** e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.

4.6. A **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, poderá, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, para quaisquer terceiros;
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (v) realizar operações classificadas como “*day trade*”, assim entendidas as operações que são iniciadas e finalizadas na mesma data.

4.7. É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento em relação à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos- Alvo e os Ativos de Liquidez, ressalvado o disposto no artigo 4.8.

4.8. Sem prejuízo do disposto na Política de Investimentos, poderão eventualmente compor a carteira do **FUNDO** participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, exclusivamente nas hipóteses de: **(i)** execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do **FUNDO**; e/ou **(ii)** renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do **FUNDO**.

4.8.1. A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela **GESTORA**, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do **FUNDO**.

4.8.2. Na hipótese de o **FUNDO** passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos nos incisos (i) e (ii) do artigo 4.8 acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de

vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do **FUNDO** poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo Involuntário do **FUNDO**. Nessas hipóteses, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555/14, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do **FUNDO**, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555/14.

4.8.3. A **ADMINISTRADORA** deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no **FUNDO** no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472/08.

4.9. A **GESTORA** terá 180 (cento e oitenta) dias a contar do encerramento de cada distribuição de Cotas, para enquadrar a carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos disposta no presente CAPÍTULO 4, observado que os Critérios de Elegibilidade dos CRIs previstos nas alíneas (i) e (ii) do artigo 4.3 acima deverão ser verificados desde o início do processo de constituição da carteira do **FUNDO**.

4.9.1. Caso, após o período de 180 (cento e oitenta) dias descrito no artigo 4.9 acima, a **GESTORA** não tenha realizado o enquadramento da carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos descrita neste CAPÍTULO 4, a **GESTORA** deverá comunicar à **ADMINISTRADORA** para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos.

CAPÍTULO 5. DAS COTAS

5.1. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do **FUNDO**, e terão todas a forma nominativa e escritural, sendo de uma única classe.

5.1.1. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do **FUNDO**.

5.1.2. A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

5.1.3. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

5.1.4. Independentemente da data de integralização, as Cotas integralizadas terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos e amortizações, caso aplicável.

5.1.5. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer

o resgate de suas Cotas.

5.1.6. Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrado pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo a **ADMINISTRADORA** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do **FUNDO** neste mercado. As Cotas serão depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

5.1.7. O titular de Cotas:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

5.1.8. Ao término da subscrição e integralização das Cotas da Primeira Emissão (conforme abaixo definido), o patrimônio líquido do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das Cotas pelos Cotistas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO 6. DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1. A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública o total de até 40.000.000 (quarenta milhões) de Cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), em série única ("**Primeira Emissão**").

6.2. A distribuição das Cotas da Primeira Emissão será realizada por meio de oferta pública registrada na CVM, sob o rito ordinário, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 160.

6.2.1. As Cotas da Primeira Emissão do **FUNDO** ("**Cotas da Primeira Emissão**"), bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão inteiramente integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos da B3 e do escriturador.

6.2.2. Nos termos do parágrafo segundo do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de

Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas adicionais (“**Cotas Adicionais**”), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, em comum acordo com o(s) distribuidor(es), que poderão ser emitidas pelo **FUNDO** nos termos dos documentos da oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.

6.2.3. Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas da Primeira Emissão, no montante de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas deverão ser canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO 7. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS

7.1. As ofertas públicas de Cotas se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou em ato da **ADMINISTRADORA**, conforme aplicável, e no documento de aceitação da Oferta, caso aplicável.

7.1.1. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará documento de aceitação da Oferta, caso aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelos distribuidores, instituições autorizadas a processar a subscrição e integralização das Cotas.

7.1.2. O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

7.1.3. Durante a fase de distribuição da oferta pública das Cotas, estará disponível ao investidor exemplares deste Regulamento e do prospecto da oferta das Cotas, caso aplicável, devendo o subscritor declarar ciência:

- (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objetivo do **FUNDO** e à Política de Investimentos, e
- (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida, da Taxa de Performance devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

7.1.4. As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas ou investimentos temporários, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização, conforme venha a ser definido nos documentos da oferta da respectiva nova emissão de Cotas do **FUNDO**. A primeira distribuição de rendimentos, caso disponíveis, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão, e as demais conforme a política de distribuição de

resultados descrita no CAPÍTULO 10 abaixo.

7.2. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

(i) se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

(ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

7.2.1. A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos (i) e (ii) do artigo 7.2 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

CAPÍTULO 8. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1. Na medida em que a **GESTORA** identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**, seja para a captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do **FUNDO**, ou para a aquisição e/ou subscrição de Ativos-Alvo, a **ADMINISTRADORA** poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472/08, conforme recomendação da **GESTORA**, aprovar novas emissões de Cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, que não se confundirão com as Cotas emitidas na Primeira Emissão de Cotas ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, sem prejuízo do disposto no artigo 8.1.1 abaixo. A **ADMINISTRADORA** poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de Cotas, até o montante de Cotas e correspondente valor total de Emissão Autorizada, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante.

8.1.1. Nas futuras emissões de Cotas, será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, que estejam em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** e que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas na data de corte estabelecida nos documentos que aprovarem as novas emissões, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas no âmbito da Emissão Autorizada, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis, contados da data a ser previamente informada aos titulares de Cotas pelos mesmos meios utilizados para

divulgação de divulgação de informações relativas ao **FUNDO**. Enquanto as Cotas forem negociadas em mercado de balcão, o exercício e cessão do direito de preferência, caso operacionalmente viáveis, serão realizados respeitando-se os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e/ou da instituição escrituradora de cotas, conforme o caso.

8.1.2. Para os fins do disposto neste artigo 8.1, “termos e condições” significa, entre outros, a possibilidade ou não de haver subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, bem como os procedimentos e prazos referentes ao direito de preferência, observado o previsto no artigo 8.1.1.

8.1.3. Na hipótese de uma Emissão Autorizada, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Emissão Autorizada será fixado, preferencialmente, tendo como referência: **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas em período a ser fixado quando da aprovação da Emissão Autorizada, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; observada, em qualquer um dos casos, a possibilidade de aplicação de acréscimos ou descontos.

8.1.4. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, seja no todo ou em parte, desde que operacionalmente viável, observado o previsto no artigo 8.1.1. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos deste Regulamento.

8.1.5. No caso de emissão adicional além dos limites previstos para uma Emissão Autorizada, por proposta da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão disposta no artigo 6.1 deste Regulamento, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(i) o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: **(a)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas; observada, em qualquer um dos casos, a possibilidade de aplicação de acréscimos ou descontos;

(ii) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, que estejam em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** e que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas na data de corte estabelecida nos documentos que aprovarem as novas emissões, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo

não inferior a 02 (dois) Dias Úteis;

(iii) na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, desde que operacionalmente viável, observados os procedimentos operacionais da instituição escrituradora das Cotas;

(iv) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

(v) observado o inciso (viii) abaixo, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição, conforme aplicável, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos de Liquidez classificados como de renda fixa realizadas no período;

(vi) se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um dia que não seja um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil;

(vii) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160; e

(viii) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

CAPÍTULO 9. DA TAXA DE INGRESSO

9.1. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas. Poderá ser cobrada taxa de distribuição primária, necessária para o custeio, total ou parcial, dos custos da respectiva emissão, dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de Cotas, mediante definição, conforme aplicável, da **ADMINISTRADORA** em conjunto com a **GESTORA**, no caso de uma Emissão Autorizada, ou da Assembleia Geral de Cotistas, sendo revertidos ao **FUNDO** todos os recursos oriundos da cobrança da taxa de distribuição primária.

CAPÍTULO 10. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. 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 artigo 17.1.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício

social findo.

10.1.1. O **FUNDO** deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período, caso exista, poderá, a critério da **ADMINISTRADORA**, considerando a orientação da **GESTORA**, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 5 (cinco) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos-Alvo, Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela **GESTORA**, desde que respeitadas os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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

10.1.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 10.1.1 acima os titulares de Cotas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao respectivo mês no qual ocorrerá a distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

10.1.4. Entende-se por resultado do **FUNDO** o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos-Alvo; e (ii) de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos adquiridos, a Reserva de Contingência, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

10.1.5. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez.

10.1.6. O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. Constituída a Reserva de Contingência presta neste artigo, a **GESTORA** poderá utilizar os recursos excedentes ao montante previsto no artigo 10.1.1 a seu exclusivo critério, incluindo para realizar investimentos em Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez ou ainda reter tais recursos em caixa para recomposição do montante a ser distribuído aos Cotistas na forma prevista no artigo 10.1.1.

10.1.7. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma

a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

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

10.1.9. Os pagamentos de distribuição de rendimentos do **FUNDO** aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

CAPÍTULO 11. DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E DA GESTÃO DA CARTEIRA

11.1. A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir 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**, observadas as competências da **GESTORA** dispostas neste Regulamento, as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

11.1.1. Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no documento de aceitação da Oferta, caso aplicável, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas no mercado secundário.

11.1.2. A **ADMINISTRADORA** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

11.1.3. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**, desde que devidamente habilitados regulatoriamente para tanto, conforme o caso.

11.1.4. A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do **FUNDO**.

11.1.5. Sem prejuízo do disposto no artigo 11.1.4 acima, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação dos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez serão realizados, praticados e/ou exercidos pela **GESTORA**.

11.1.6. A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos Imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos Imóveis na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento, sendo, portanto, a exclusiva responsável pela gestão dos Imóveis, sem prejuízo da possibilidade de

contratar terceiros para a administração dos Imóveis.

11.2. Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- (i) instituição responsável pela distribuição de Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA**, 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**; e
- (iii) formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**, observado o previsto no artigo 11.2.2 abaixo.

11.2.1. É vedado à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas, e dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas a contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

11.2.2. O **FUNDO** não possui, na data da emissão das Cotas da Primeira Emissão, prestador de serviços de formação de mercado. Não obstante o acima exposto, na forma do artigo 11.2, inciso (iii) acima, o **FUNDO** poderá contratar prestador de serviços de formação de mercado a partir do momento em que as Cotas passarem a ser negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM, caso a **GESTORA** e a **ADMINISTRADORA** entendam necessário.

11.2.3. Os serviços mencionados no artigo 11.2, incisos (i) e (ii) acima poderão ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, desde que, em quaisquer dos casos, o prestador dos referidos serviços seja devidamente habilitado para tanto.

11.3. A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

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

11.4. A **ADMINISTRADORA** contratou a **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, conjunto 32, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF

sob o nº 07.559.989/0001.17, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007, para realizar a gestão ativa e independente dos Ativos, delegando à **GESTORA** amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive adquirir e alienar Ativos. O **FUNDO**, por meio da **ADMINISTRADORA** e deste Regulamento, constituiu a **GESTORA** como sua representante legal perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

11.4.1. A **GESTORA** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, a **ADMINISTRADORA** outorgará, desde que requisitada pela **GESTORA**, poderes à **GESTORA** para o exercício do direito de voto do **FUNDO** em assembleias gerais dos emissores dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, de acordo com os requisitos mínimos da ANBIMA.

A GESTORA DESTE 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 DIREITO DE VOTO.

CAPÍTULO 12. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

12.1. Constituem obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA:

(i) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar, caso aplicável, nas matrículas dos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; **(b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; **(c)** a documentação relativa, caso aplicável, aos Imóveis e às operações do **FUNDO**; **(d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; **(e)** o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas ou das empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472/08;

(iii) observadas as competências da **GESTORA**, 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**;

- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- (v) custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO** ou por meio de taxa de distribuição primária;
- (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os Ativos adquiridos com recursos do **FUNDO**, conforme aplicável;
- (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter disponível à CVM, caso solicitado, a documentação referida no inciso (ii) acima até o término do procedimento;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- (x) observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) deliberar sobre as Emissões Autorizadas, nos termos do artigo 8.1 deste Regulamento;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- (xiii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, mediante prévia e expressa recomendação da **GESTORA**.

12.1.1. O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de Ativos da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto.

12.1.2. Não obstante o acima definido e observado o disposto no artigo 11.4.1 acima, a **GESTORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da Política de Investimento, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

12.1.3. A **ADMINISTRADORA** deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas.

12.1.3.1. São exemplos de violação do dever de lealdade da **ADMINISTRADORA**, as seguintes hipóteses:

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

12.2. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviço do **FUNDO** estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão celebrado entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, caberá à **GESTORA**:

- (i) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos (exceto Imóveis) do **FUNDO** e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (ii) identificar, analisar, selecionar e aprovar os Ativos-Alvo que compõem a carteira do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, exceto Imóveis;
- (iii) auxiliar a **ADMINISTRADORA** na identificação, análise, seleção e aprovação de Imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de laudo de avaliação, se for o caso;
- (iv) auxiliar a **ADMINISTRADORA** na recomendação e estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis;
- (v) gerir individualmente a carteira dos Ativos, com poderes discricionários para negociá-los (exceto Imóveis), conforme o estabelecido na Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (vi) adquirir, alienar, permutar e transferir, sob qualquer forma legítima, os Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;
- (vii) monitorar o desempenho do **FUNDO**, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- (viii) 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**, podendo, inclusive, quando

outorgado pela **ADMINISTRADORA** instrumento específico para tal fim, assinar em nome do **FUNDO** instrumentos de compra e venda bem como quaisquer outros instrumentos que se façam necessários ao atendimento da Política de Investimentos, observado o disposto no artigo 12.2.1 abaixo;

(ix) deliberar sobre a amortização de Cotas e distribuição de rendimentos nos termos deste Regulamento;

(x) participar e votar em assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Ativos do **FUNDO**, de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo teor pode ser encontrado no seguinte endereço: <https://valorainvest.com.br/gestora/>;

(xi) enviar à **ADMINISTRADORA** proposta para novas emissões de Cotas;

(xii) na hipótese de emissão adicional de Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas, recomendar à Assembleia Geral de Cotistas o preço de emissão das Cotas, desde que tal emissão adicional tenha sido previamente autorizada por meio de Assembleia Geral de Cotistas, na forma do artigo 8.2 acima;

(xiii) acompanhar e tomar providências para a execução das eventuais garantias reais imobiliárias dos Ativos;

(xiv) negociar e aprovar o preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Ativos;

(xv) deliberar sobre a constituição de eventual Reserva de Contingências;

(xvi) recomendar à **ADMINISTRADORA** a proposição de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nos documentos relacionados aos Ativos, bem como para a defesa dos interesses do **FUNDO**;

(xvii) conforme o caso, analisar os laudos de avaliação dos Imóveis e/ou das garantias reais imobiliárias que garantem os Ativos-Alvo; e

(xviii) participar de todas as Assembleias Gerais de Cotistas, sejam elas ordinárias ou extraordinárias.

12.2.1. A **GESTORA**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos do **FUNDO** estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, por meio da **ADMINISTRADORA** e por intermédio deste Regulamento, constituiu a **GESTORA** como sua representante legal perante terceiros, exclusivamente para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

12.3. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

12.4. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** e os representantes de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

12.4.1. As seguintes hipóteses englobam, mas não se limitam a situações de conflito de interesses:

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de Imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do 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**, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

(iii) a aquisição, pelo **FUNDO**, de Imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472/08; e

(v) a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472/08.

12.4.1.1. Consideram-se pessoas ligadas para os fins do artigo 12.4.1 acima:

(i) a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor, 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.

12.4.2. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de Imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** ou ao consultor especializado.

12.5. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** serão responsáveis por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO**, desde que comprovadamente decorrentes de: **(i)** atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e **(ii)** atos de qualquer natureza que configurem violação de lei, da Instrução CVM 472/08, deste Regulamento ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.6. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não serão responsabilizadas nos casos de força maior, conforme definidos pelo Código Civil, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou possam, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO 13. DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

13.1. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, direta ou indiretamente, no exercício de suas atividades como administradora ou gestora do patrimônio do **FUNDO**, conforme o caso, e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito 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, os recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- (vii) vender à prestação Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, conforme previsto nos respectivos compromissos de investimento celebrados pelos Cotistas;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no parágrafo terceiro do artigo 35 da Instrução CVM 472/08, entre o **FUNDO** e o representante dos Cotistas 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 472/08;
- (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, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

13.1.1. O **FUNDO** poderá emprestar seus Ativos, 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.

13.2. É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**:

- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e
- (ii) valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante operações de compra ou venda de Cotas.

13.3. Propriedade Fiduciária dos Imóveis. Os Imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** na forma permitida neste Regulamento serão adquiridos pela **ADMINISTRADORA** em caráter fiduciário, por conta e benefício do **FUNDO** e dos Cotistas, cabendo-lhe, observadas as recomendações da **GESTORA**, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio líquido do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472/08, com o fim exclusivo de realizar o objetivo da Política de Investimentos do **FUNDO**, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do **FUNDO**.

13.3.1. No instrumento de aquisição dos Imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** na forma permitida neste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará

que os bens adquiridos constituem patrimônio do **FUNDO**.

13.3.2. Os Imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**, mantidos sob a propriedade fiduciária da **ADMINISTRADORA**, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da **ADMINISTRADORA**.

13.3.3. Os Cotistas não poderão exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do **FUNDO** ou sobre quaisquer Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

13.3.4. Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do **FUNDO**, ou a quaisquer Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

CAPÍTULO 14. DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

14.1. A Taxa de Administração será composta de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre **(i)** o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou **(ii)** o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o índice de fundos de investimento imobiliários da B3 (IFIX), observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO** (“**Taxa de Administração**”).

14.1.1. 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, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

14.1.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos a **ADMINISTRADORA** pelos serviços de administração fiduciária, custódia e escrituração, e a **GESTORA** pelos serviços de gestão.

14.1.3. Para fins de cálculo, exclusivamente, da parcela da Taxa de Administração a qual a **GESTORA** faz jus a título de gestão, não será considerada a parcela do patrimônio do **FUNDO** que estiver aplicada em FII ou FIDCs Imobiliários investidos que sejam geridos pela **GESTORA**. A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

14.2. Além de parcela da Taxa de Administração descrita no artigo 14.1, a **GESTORA** fará jus a uma taxa de performance (“**Taxa de Performance**”) a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente

pelos **FUNDO** e **GESTORA**. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$$

Va = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, é adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{N}^M \text{Lucro caixa do mês} \times \text{Índice Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X, sendo o “X”:

- X =
- a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética)
 - a.1. Caso a Média IMAB5 seja igual ou menor a 2% ao ano, X = 3% ao ano
 - b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, X = 5% ao ano
 - c. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = Média IMAB5

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA, em seu website. A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral.

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado no **FUNDO** pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do **FUNDO** (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados pro rata temporis no período de apuração.

14.2.1. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

14.2.2. A **GESTORA** poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no item 14.2. acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

14.2.3. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

14.2.4. Entende-se por “valor da cota do **FUNDO**” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do **FUNDO** pelo número de cotas do **FUNDO**, apurados, ambos, no encerramento do dia.

14.2.5. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

14.2.6. Para a Primeira Emissão de Cotas, a Taxa de Performance será devida somente a partir do encerramento da Oferta.

14.3. No caso de destituição e/ou renúncia da **ADMINISTRADORA**:

(a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e

(b) conforme aplicável, o **FUNDO** arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO 15. DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

15.1. A **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** serão substituídas, nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

15.1.1. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da **ADMINISTRADORA** pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

(i) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

(ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

15.1.2. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da **GESTORA** pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**.

15.1.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o artigo 15.1.1, inciso (i), no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

15.1.4. No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

15.1.5. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no artigo 15.1.1, inciso (ii) acima, caso aplicável.

15.1.6. Aplica-se o disposto no artigo 15.1.1, inciso (ii) acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do **FUNDO**.

15.1.7. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

15.1.8. Nas hipóteses referidas no artigo 15.1.1 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova

administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso aplicável.

15.1.9. A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

15.2. Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

15.3. Caso a **GESTORA** renuncie às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas não eleja sua respectiva substituta em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, a **ADMINISTRADORA** assumirá a gestão do patrimônio do **FUNDO** após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade da **ADMINISTRADORA** renunciar à administração do **FUNDO**. Durante o período referido acima, a **GESTORA** deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do **FUNDO**, cooperando na transição de sua posição.

15.4. Na hipótese de destituição da **GESTORA** sem Justa Causa (conforme abaixo definido), a **GESTORA** terá direito à (i) respectiva parcela da Taxa de Administração devida até a data de sua destituição, além de (ii) uma Taxa de Administração adicional, no valor equivalente a 18 (dezoito) meses da Taxa de Administração, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será efetivado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição ("Taxa de Administração Extraordinária").

15.5. Para os fins deste Regulamento, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por sentença arbitral, decisão administrativa, ou sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações pela **GESTORA**: (i) negligência, má-fé, culpa, dolo, fraude, desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do contrato formalizado entre o **FUNDO** e a **GESTORA** e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; (ii) descredenciamento pela CVM como gestora de carteira de valores mobiliários; (iii.1) decretação de falência ou início de processo de recuperação judicial ou extrajudicial; (iii.2) requerimento de falência pela própria **GESTORA**; (iv) condenação da **GESTORA** em crime de fraude contra o sistema financeiro; (v) impedimento da **GESTORA** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro.

15.6. A Taxa de Remuneração Extrordinária a que se refere o artigo 15.4 será abatida da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída à nova gestora que venha a ser indicado em substituição à **GESTORA**, sendo certo, desse modo, que a Taxa de Remuneração Extrordinária não implicará: (a) em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do **FUNDO**, exceto pela remuneração da

nova gestora, tampouco **(b)** em aumento dos encargos do **FUNDO** considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto neste Regulamento.

15.7. Não será devida nenhuma indenização ou pagamento à GESTORA no caso de destituição por Justa Causa, independentemente de quórum de aprovação na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela sua destituição.

CAPÍTULO 16. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

16.1. A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472/08.

16.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

16.2.1. O envio de informações por meio eletrônico prevista no artigo 16.2 acima dependerá de autorização expressa dos Cotistas.

16.3. 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 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**.

16.4. 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.

16.5. Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

16.6. Nos termos do artigo 15, inciso XXII da Instrução CVM 472/08, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de o investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta).

16.7. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a

ADMINISTRADORA e a CVM.

CAPÍTULO 17. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

17.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do **FUNDO**:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO** e deliberar, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do **FUNDO**, sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- (ii) alteração do regulamento, ressalvado pelo disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472/08;
- (iii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA** e escolha de sua substituta;
- (iv) emissão de novas Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vi) dissolução e liquidação do **FUNDO**, de forma diversa daquela disciplinada neste Regulamento;
- (vii) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, observado o disposto no artigo 2.1.2 deste Regulamento;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, caso aplicável;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (x) alteração do Prazo de Duração do **FUNDO**;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, parágrafo segundo, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472/08;
- (xii) alteração da Taxa de Administração (seja de sua parcela devida à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**);
- (xiii) alteração da Taxa de Performance da **GESTORA**; e
- (xiv) deliberação sobre a amortização extraordinária de Cotas, conforme previsto no artigo 4.9.1 acima.

17.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) do artigo 17.1 acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

17.1.2. A Assembleia Geral de Cotistas referida no artigo 17.1.1 acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

17.1.3. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no artigo 17.1.2 acima.

17.1.4. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra **(i)** exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas; ou **(ii)** de eventual redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

17.2. Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

(i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e

(ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias.

17.2.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

17.2.2. A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

17.3. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista e/ou disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

(i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

(ii) a convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

(iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

17.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

17.3.2. A **ADMINISTRADORA** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas;

(ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação.

17.3.3. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, que passará a ser Assembleia Geral de Cotistas ordinária e extraordinária.

17.3.4. O pedido de que trata o artigo 17.3.3. acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo segundo do artigo 19-A da Instrução CVM 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

17.3.5. Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas e dos percentuais previstos no artigo 17.2.1, no artigo 17.3.3 e no artigo 17.8.2 deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

17.5. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. 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.

17.5.1. As deliberações relativas às matérias dos incisos (ii), (iii), (v), (viii), (xi) e (xii) do artigo 17.1 acima dependem da aprovação por maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas, desde que tais Cotistas presentes em tal assembleia representem,

necessariamente **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de todas as Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** no mínimo metade de todas as Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

17.5.2. As deliberações relativas à matéria do inciso (vi) do artigo 17.1 deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem 2/3 (dois terços) das Cotas do Fundo emitidas e integralizadas.

17.5.3. Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado indicado nos artigos 17.5.1 e 17.5.2. acima.

17.6. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

17.7. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

17.8. A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

17.8.1. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: **(a)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(b)** facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e **(c)** ser dirigido a todos os Cotistas.

17.8.2. É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472/08 aos demais Cotistas, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: **(a)** reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e **(b)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

17.8.3. A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

17.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

17.9. 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, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no documento de aceitação da Oferta (caso aplicável) ou conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à

ADMINISTRADORA, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, respeitado o prazo mínimo de **(i)** 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de matérias de assembleias gerais extraordinárias, e **(ii)** 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472/08.

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

17.9.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) sua **ADMINISTRADORA** ou sua **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**.

17.9.3. A verificação da vedação do inciso (vi) do artigo 17.9.2 acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

17.9.4. Não se aplica a vedação prevista no artigo 17.9.2 acima quando:

- (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do artigo 17.9.2;
- (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 com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO 18. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

18.1. O **FUNDO** poderá ter até 2 (dois) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do artigo 18.1.3 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os

seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista do **FUNDO**;
- (ii) não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) caso aplicável, não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos Imóveis que constituam objetivo do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros FIs;
- (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.

18.1.1. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

18.1.2. A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

18.1.3. Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

18.1.4. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

18.1.5. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 17.3.4 deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472/08; e
- (ii) nome, idade, profissão, Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF/MF)

ou CNPJ/MF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

18.2. Compete ao representante dos Cotistas:

- (i) fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- (iii) denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- (viii) fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

18.2.1. A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à

disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do artigo 18.2 acima.

18.2.2. Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

18.2.3. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do artigo 18.2 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472/08.

18.3. Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

18.4. Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472/08.

18.5. Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO 19. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1. O **FUNDO** terá a escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

19.2. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

19.2.1. 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 da **ADMINISTRADORA**.

19.2.2. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas emitidas.

19.3. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO 20. DOS ENCARGOS DO FUNDO

20.1. Constituem encargos do **FUNDO**:

- (a) Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- (c) 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 472/08;
- (d) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado de balcão organizado de valores mobiliários;
- (e) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- (f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos que componham seu patrimônio;
- (g) 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;
- (h) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472/08;
- (i) 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 da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- (j) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (k) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- (l) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (m) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, conforme aplicável;
- (n) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja Cotista, se for o caso;
- (o) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (p) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472/08.

20.2. Quaisquer despesas não previstas no presente Regulamento com encargos do **FUNDO** correrão por conta da **ADMINISTRADORA**.

20.2.1. O pagamento das despesas de que trata o artigo 20.1 poderá ser efetuado diretamente pelo **FUNDO** à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da Taxa de Administração cobrada pela **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo do disposto no parágrafo terceiro do artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO 21. DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

21.1. O **FUNDO** será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

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

(a) caso todos os Ativos do Fundo tenham sido alienados antes do encerramento do Prazo de Duração; e/ou

(b) caso não ocorra o registro e listagem das Cotas do Fundo no ambiente de bolsa da B3 durante o Período de Migração, conforme disposto no artigo 2.1.1 deste Regulamento.

21.3. No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

21.3.1. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão ao disposto na Instrução CVM 472/08 e, no que couber, ao disposto na Instrução CVM 555/14, observado, ainda, que a Instrução CVM 472/08 será substituída pela Resolução CVM 175, quando do início da sua vigência.

21.3.2. Em caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

21.1.3. Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas, a ser operacionalizado fora dos sistemas da B3, mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** estarão desobrigadas em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste artigo, serão observados ainda os seguintes procedimentos:

(a) a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os Cotistas elejam um administrador para o referido condomínio, na

forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de Ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os Cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente artigo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes, conforme previstas no Código Civil;

(b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização de Cotas subscritas; e

(c) a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso (a) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do artigo 334 do Código Civil.

21.4. Na hipótese 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**.

21.4.1. 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.

21.5. Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM:

(A) no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(i) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** 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

(ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

(B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o artigo 21.2, acompanhada do relatório do auditor independente.

21.6. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de

Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da **GESTORA**.

21.7. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do Ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

21.8. Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital, os Cotistas deverão encaminhar cópia do documento de aceitação da Oferta (caso aplicável) ou as respectivas notas de negociação das Cotas à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPÍTULO 22. DO FORO

22.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

BANCO DAYCOVAL S/A, na qualidade de administradora do **VALORA IMOBILIÁRIO MULTISTRATÉGIA PREMIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**



VALORA

INVESTIMENTOS

ANEXO III
REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO VALORA IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA PREMIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Pelo presente instrumento particular, **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **VALORA IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA PREMIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.180.894/0001-17 (“Fundo”);

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o Fundo encontra-se devidamente constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Daycoval D3 Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pela Administradora em 03 de abril de 2023;
- (ii) até a presente data, o Fundo não possui cotistas, não emitiu cotas e tampouco adquiriu quaisquer ativos para integrar sua carteira;
- (iii) em razão do previsto acima, a Administradora é a única e exclusiva responsável pela aprovação de eventuais alterações no regulamento do Fundo, cuja última versão foi aprovada em 25 de abril de 2023;
- (iv) a Administradora aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo e a respectiva oferta pública, a ser distribuída sob o rito de registro ordinário de distribuição, no âmbito da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Primeira Emissão”);
- (v) a Administradora deseja reformar o regulamento do Fundo, de forma a adequá-lo às exigências da **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)** e do Ofício nº 74/2023/CVM/SSE/DSEC, expedido pela Divisão de Supervisão de Securitização da CVM, ambas no âmbito da Primeira Emissão, de forma que o regulamento passe a vigorar nos termos do Anexo A ao presente instrumento (“Regulamento”).

RESOLVE a Administradora:

- (i) aprovar a reforma integral do Regulamento do Fundo, modificando capítulos, artigos e parágrafos, que passará a vigorar a partir desta data, nos termos do Anexo A ao presente instrumento;
- (ii) submeter à CVM e à B3 o presente instrumento e o Regulamento anexo.

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

Esta deliberação e o Regulamento deverão ser registrados perante a CVM, nos termos do artigo 1.368-C, Parágrafo 3º da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

São Paulo, 18 de julho de 2023.

BANCO DAYCOVAL S.A.
Administradora



ANEXO A

REGULAMENTO DO VALORA IMOBILIÁRIO MULTISTRATÉGIA PREMIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –FII

CNPJ/MF nº 50.180.894/0001-17

CAPÍTULO 1. DAS DEFINIÇÕES

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

| | |
|-------------------------------------|---|
| Ações Imobiliárias | ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472/08. |
| ADMINISTRADORA | é o BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019. |
| ANBIMA | é a Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais. |
| Assembleia Geral de Cotistas | tem o significado atribuído no CAPÍTULO 17 deste Regulamento. |
| Ativos | significam os Ativos de Liquidez e os Ativos-Alvo, quando considerados em conjunto. |
| Ativos-Alvo | significam os seguintes ativos: (a) Ações Imobiliárias; (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FIA Imobiliário; (f) CEPAC; (g) |

cotas de FII; **(h)** CRI; **(i)** cotas de FIDC Imobiliário; **(j)** letras hipotecárias; **(k)** letras de crédito imobiliário; **(l)** letras imobiliárias garantidas; **(m)** Imóveis; **(n)** Outros Títulos Imobiliários.

| | |
|----------------------------------|--|
| Ativos de Liquidez | tem o significado atribuído no artigo 4.2 deste Regulamento. |
| B3 | é a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25. |
| Balcão B3 | mercado de balcão da B3. |
| BACEN | é o Banco Central do Brasil. |
| CEPAC | certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022. |
| CNPJ/MF | é o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda. |
| Código Civil | significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| Código de Processo Civil | significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| Coligada | tem o significado que lhe é atribuído pelo artigo 243, parágrafo primeiro da Lei das Sociedades por Ações. |
| Controlada | tem o significado que lhe é atribuído pelo artigo 243, parágrafo segundo da Lei das Sociedades por Ações. |
| Controladora | tem o significado que lhe é atribuído pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações. |
| Cotas | significa as cotas de emissão do FUNDO , escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio. |
| Cotas Adicionais | tem o significado atribuído no artigo 6.1.3 deste Regulamento. |
| Cotas da Primeira Emissão | tem o significado atribuído no artigo 6.1.2 deste Regulamento. |
| Cotistas | significa os titulares de Cotas. |

| | |
|---|---|
| CRI(s) | são certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei 14.430. |
| Crítérios de Elegibilidade | tem o significado atribuído no artigo 4.3.1 deste Regulamento. |
| CVM | é a Comissão de Valores Mobiliários. |
| Debêntures Imobiliárias | debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472/08, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII. |
| Desenquadramento Passivo Involuntário | significa as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos neste Regulamento e na Instrução CVM 555/14, ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da ADMINISTRADORA e da GESTORA , que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do FUNDO ou nas condições gerais do mercado de capitais. |
| Dia Útil | significa qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte. |
| Emissões Autorizadas ou Emissão Autorizada | significam novas emissões de Cotas, realizadas até perfazer o montante total adicional de, no máximo, R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), conforme previsto no artigo 8.1 deste Regulamento. |
| FIA Imobiliário | significam os fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472/08. |
| FIDC Imobiliário | significam os fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM 356/01 e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472/08. |

| | |
|---|--|
| FII | significam os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM 472/08. |
| FIP Imobiliário | significam os fundos de investimento em participação constituído sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472/08. |
| FUNDO | é o fundo VALORA IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA PREMIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –FII. |
| GESTORA | é a VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, conjunto 32, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.559.989/0001.17, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007. |
| Grupo Econômico | é formado pelas pessoas Controladoras, Controladas e Coligadas de cada uma das Instituições Financeiras Autorizadas. |
| Imóveis | significa quaisquer imóveis, comerciais ou residenciais, de propriedade do FUNDO , adquirido para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, incluindo aqueles eventualmente gravados com ônus reais na data de aquisição pelo FUNDO , observado o previsto na Política de Investimentos. |
| Instituições Financeiras Autorizadas | significa qualquer instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil e que tenha <i>rating</i> em escala nacional, igual ou superior a “brA-” ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s. |
| Instrução CVM 356/01 | é a Instrução CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada. |

| | |
|-------------------------------------|--|
| Instrução CVM 472/08 | é a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, observado que esta será substituída pela Resolução CVM 175, quando do início da sua vigência. Todas as menções à Instrução CVM 472/08 contidas neste Regulamento passarão a considerar, conforme aplicável, o instrumento normativo que a substituir, quando em vigor. |
| Instrução CVM 555/14 | é a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, observado que esta será substituída pela Resolução CVM 175, quando do início da sua sua vigência. Todas as menções à Instrução CVM 472/08 contidas neste Regulamento passarão a considerar, conforme aplicável, o instrumento normativo que a substituir, quando em vigor. |
| Lei nº 8.668/93 | é a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. |
| Lei 14.430 | é a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada. |
| Lei das Sociedades por Ações | é a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| Limite de Concentração | tem o significado atribuído no artigo 4.3 deste Regulamento. |
| Outros Títulos Imobiliários | bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472/08. |
| Participações em Imobiliária | SPE ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472/08. |
| Período de Migração | tem o significado que lhe é atribuído no artigo 2.1.1. deste Regulamento. |
| Política de Investimentos | são as práticas de investimento dos recursos do FUNDO observadas pela ADMINISTRADORA e pela GESTORA , aplicadas aos Ativos, conforme descritas no CAPÍTULO 4 do presente Regulamento. |

| | |
|--------------------------------|--|
| Regulamento | significa este regulamento do FUNDO . |
| Reserva de Contingência | tem o significado atribuído no artigo 10.1.5 deste Regulamento. |
| Resolução CVM 160 | significa a Resolução da CVM nº 160, de 05 de dezembro de 2022, conforme alterada. |
| Resolução CVM 175 | significa a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada. |
| Taxa de Administração | tem o significado atribuído no artigo 14.1 deste Regulamento. |
| Taxa de Performance | tem o significado atribuído no artigo 14.2 deste Regulamento. |

CAPÍTULO 2. DO FUNDO

2.1. O VALORA IMOBILIÁRIO MULTISTRATÉGIA PREMIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.1.1. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado (“**Prazo de Duração**”), observado que, caso não ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano após a data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão (“**Período de Migração**”), o **FUNDO** deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Período de Migração para a liquidação do **FUNDO**, observado o previsto no Capítulo 21 deste Regulamento.

2.1.2. A decisão de listar o **FUNDO** e admitir suas Cotas à negociação na B3 será de competência exclusiva da **GESTORA**, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas.

2.2. O **FUNDO** é destinado ao público em geral, ou seja, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

2.3. O **FUNDO** é administrado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019. O nome do diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** indicado abaixo:

<https://www.daycoval.com.br/>.

2.4. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.daycoval.com.br/>.

CAPÍTULO 3. DO OBJETO DO FUNDO

3.1. O objetivo 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 abaixo; e **(b)** Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

3.2. As aplicações realizadas pelo **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, da instituição prestadora de serviços de custódia, do coordenador líder da oferta de Cotas (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas), de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO 4. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **GESTORA**, de acordo com a Política de Investimentos descrita neste CAPÍTULO 4, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez.

4.1.1. Conforme previsto neste Regulamento, a carteira do **FUNDO** poderá ser composta por Imóveis, situados exclusivamente no Brasil, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição pelo **FUNDO**, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472/08, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição de referido Imóvel pelo **FUNDO**. O laudo de avaliação do respectivo Imóvel será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

4.1.2. Os Imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO** poderão ser gravados com ônus reais.

4.2. Observado o disposto no artigo 4.3 abaixo, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez (“**Ativos de Liquidez**”):

(i) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Instrução CVM 555/14, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;

- (ii) títulos de emissão do BACEN;
- (iii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB);
- (iv) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e
- (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

4.3. O **FUNDO** deverá ter, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido investido em Ativo-Alvo, devendo ainda ser observado os seguintes limites de concentração de cada categoria de Ativo-Alvo em relação ao patrimônio líquido do **FUNDO**, conforme a tabela abaixo (“**Limite de Concentração**”):

| Categoria de Ativo-Alvo | Limite de Concentração individual por categoria de Ativo-Alvo (% do patrimônio líquido do FUNDO) |
|---|--|
| Ações Imobiliárias e cotas de FIA Imobiliário | 30% |
| Debêntures Imobiliárias | 30% |
| Participações em SPE Imobiliária ¹ | 30% |
| Cotas de FIP Imobiliário ¹ | 25% |
| CEPAC | 10% |
| Cotas de FII | 100% |
| CRI | 100% |
| Cotas de FIDC Imobiliário | 30% |
| Outros Títulos Imobiliários | 25% |
| Imóveis ¹ | 30% |
| Letras hipotecárias (“ LH ”), letras de crédito imobiliário (“ LCI ”) e letras imobiliárias garantidas (“ LIG ”) | 30% |

¹Quando em conjunto, a alocação em tais classes de Ativos-Alvo se restringe a 50% do patrimônio líquido do **FUNDO**.

4.3.1. Para o investimento em CRIs, o **FUNDO** deverá respeitar ainda os seguintes critérios de elegibilidade (“**Critérios de Elegibilidade**”):

(i) os CRIs adquiridos para compor a carteira do **FUNDO** deverão possuir, no momento da aquisição ou subscrição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída por qualquer das seguintes agências classificadoras de risco: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s, ou qualquer de suas representantes no país, salvo no caso de se enquadrarem na hipótese descrita no inciso (ii) abaixo; e

(ii) os CRIs adquiridos para compor a carteira do **FUNDO** poderão não contar com classificação de risco (*rating*), sendo que, nesta hipótese, os referidos CRIs deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo **FUNDO**, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde, a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI.

4.3.2. O investimento em LH, LCI, LIG emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas deverá respeitar o limite de concentração máximo de 10% (dez por cento) para cada Instituição Financeira Autorizada, devendo ser considerado para tal limite o investimento em todas as sociedades integrantes do seu respectivo Grupo Econômico.

4.3.3. O Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos no artigo 4.3.1, inciso (ii) acima serão verificados pela **GESTORA** e fiscalizados pela **ADMINISTRADORA** na data de aquisição dos respectivos CRIs, sendo que (i) a **GESTORA** deverá enviar à **ADMINISTRADORA** o laudo de avaliação a que se refere o artigo 4.3.1, inciso (ii) acima com prazo mínimo de antecedência da data de aquisição dos respectivos CRIs previamente acordado entre **ADMINISTRADORA** e **GESTORA**; (iii) no caso de eventual Desenquadramento Passivo Involuntário do referido Limite de Concentração, o disposto no artigo 4.8.3 abaixo será aplicável.

4.3.4. Mediante prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o **FUNDO** poderá investir em Ativos de emissão ou titularidade de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA**, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pela **ADMINISTRADORA** e/ou geridos pela **GESTORA**.

4.3.4.1. Não obstante o previsto no artigo 4.3.4 acima, os Ativos-Alvo geridos pela **GESTORA** e que venham ser objeto de investimento pelo **FUNDO** terão exposição máxima de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

4.4. Sem prejuízo do disposto no artigo 4.3 e 4.3.3 acima, o **FUNDO** deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor previstos na Instrução CVM 555/14. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos-Alvo adquiridos ou subscritos pelo **FUNDO**, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472/08.

4.5. Os resgates de recursos de investimentos em Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: **(a)** pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance; **(b)** pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição e venda de Ativos que componham a carteira do **FUNDO**; **(c)** investimentos em novos Ativos; **(d)** pagamento de rendimentos aos Cotistas; e **(e)** reinvestimento em outros Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa.

4.5.1. O objetivo do **FUNDO** e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.

4.6. A **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, poderá, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, para quaisquer terceiros;
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (v) realizar operações classificadas como “*day trade*”, assim entendidas as operações que são iniciadas e finalizadas na mesma data.

4.7. É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento em relação à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos- Alvo e os Ativos de Liquidez, ressalvado o disposto no artigo 4.8.

4.8. Sem prejuízo do disposto na Política de Investimentos, poderão eventualmente compor a carteira do **FUNDO** participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, exclusivamente nas hipóteses de: **(i)** execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do **FUNDO**; e/ou **(ii)** renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do **FUNDO**.

4.8.1. A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela **GESTORA**, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos,

observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do **FUNDO**.

4.8.2. Na hipótese de o **FUNDO** passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos nos incisos (i) e (ii) do artigo 4.8 acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do **FUNDO** poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo Involuntário do **FUNDO**. Nessas hipóteses, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555/14, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do **FUNDO**, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555/14.

4.8.3. A **ADMINISTRADORA** deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no **FUNDO** no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472/08.

4.9. A **GESTORA** terá 180 (cento e oitenta) dias a contar do encerramento de cada distribuição de Cotas, para enquadrar a carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos disposta no presente CAPÍTULO 4, observado que os Critérios de Elegibilidade dos CRIs previstos nas alíneas (i) e (ii) do artigo 4.3 acima deverão ser verificados desde o início do processo de constituição da carteira do **FUNDO**.

4.9.1. Caso, após o período de 180 (cento e oitenta) dias descrito no artigo 4.9 acima, a **GESTORA** não tenha realizado o enquadramento da carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos descrita neste CAPÍTULO 4, a **GESTORA** deverá comunicar à **ADMINISTRADORA** para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos.

CAPÍTULO 5. DAS COTAS

5.1. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do **FUNDO**, e terão todas a forma nominativa e escritural, sendo de uma única classe.

5.1.1. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do **FUNDO**. Adicionalmente, para todos os fins de direito, a titularidade das Cotas será comprovada: **(i)** pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3, enquanto as Cotas estiverem custodiadas eletronicamente na B3; ou, **(ii)** por extrato emitido pelo escriturador, tendo como base os dados da B3, enquanto as Cotas estiverem eletronicamente custodiadas na B3.

5.1.2. A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

5.1.3. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

5.1.4. Independentemente da data de integralização, as Cotas integralizadas terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos e amortizações, caso aplicável.

5.1.5. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

5.1.6. Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrado pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo a **ADMINISTRADORA** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do **FUNDO** neste mercado. As Cotas serão depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

5.1.7. O titular de Cotas:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

(iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

5.1.8. Ao término da subscrição e integralização das Cotas da Primeira Emissão (conforme abaixo definido), o patrimônio líquido do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das Cotas pelos Cotistas e das re replicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO 6. DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1. A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública o total de até 40.000.000 (quarenta milhões) de Cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), em série única ("**Primeira Emissão**").

6.2. A distribuição das Cotas da Primeira Emissão será realizada por meio de oferta pública registrada na CVM, sob o rito ordinário, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 160.

6.2.1. As Cotas da Primeira Emissão do **FUNDO** (“**Cotas da Primeira Emissão**”), bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão inteiramente integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos da B3 e do escriturador.

6.2.2. Nos termos do parágrafo segundo do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas adicionais (“**Cotas Adicionais**”), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, em comum acordo com o(s) distribuidor(es), que poderão ser emitidas pelo **FUNDO** nos termos dos documentos da oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.

6.2.3. Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas da Primeira Emissão, no montante de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas deverão ser canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO 7. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS

7.1. As ofertas públicas de Cotas se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou em ato da **ADMINISTRADORA**, conforme aplicável, e no documento de aceitação da Oferta, caso aplicável.

7.1.1. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará documento de aceitação da Oferta, caso aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelos distribuidores, instituições autorizadas a processar a subscrição e integralização das Cotas.

7.1.2. O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

7.1.3. Durante a fase de distribuição da oferta pública das Cotas, estará disponível ao investidor exemplares deste Regulamento e do prospecto da oferta das Cotas, caso aplicável, devendo o subscritor declarar ciência:

(i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objetivo do **FUNDO** e à Política de Investimentos, e

(ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida, da Taxa de Performance devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

7.1.4. As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas ou investimentos temporários, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização, conforme venha a ser definido nos documentos da oferta da respectiva nova emissão de Cotas do **FUNDO**. A primeira distribuição de rendimentos, caso disponíveis, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão, e as demais conforme a política de distribuição de resultados descrita no CAPÍTULO 10 abaixo.

7.2. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

(i) se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

(ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

7.2.1. A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos (i) e (ii) do artigo 7.2 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

CAPÍTULO 8. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1. Na medida em que a **GESTORA** identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**, seja para a captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do **FUNDO**, ou para a aquisição e/ou subscrição de Ativos-Alvo, a **ADMINISTRADORA** poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472/08, conforme recomendação da **GESTORA**, aprovar novas emissões de Cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, que não se confundirão com as Cotas emitidas na Primeira Emissão de Cotas ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, sem prejuízo do disposto no artigo 8.1.1 abaixo. A **ADMINISTRADORA** poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de Cotas, até o montante de Cotas e correspondente valor total de Emissão Autorizada, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos Cotistas por

meio de publicação de fato relevante.

8.1.1. Nas futuras emissões de Cotas, será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, que estejam em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** e que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas na data de corte estabelecida nos documentos que aprovarem as novas emissões, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas no âmbito da Emissão Autorizada, na proporção do número de Cotas que possuírem, observado que: **(i)** enquanto o **FUNDO** não tenha suas Cotas listadas em ambiente de bolsa da B3, o exercício e cessão do direito de preferência, caso operacionalmente viáveis, serão realizados respeitando-se os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e/ou da instituição escrituradora de cotas, conforme o caso, sendo que neste caso, o direito de preferência deverá ser exercido em prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis, contados da data a ser previamente informada aos titulares de Cotas pelos mesmos meios utilizados para divulgação de informações relativas ao **FUNDO**; e **(ii)** caso as Cotas do **FUNDO** sejam registradas e listadas em ambiente de bolsa da B3, o exercício e cessão do direito de preferência serão realizados respeitando-se os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e/ou da instituição escrituradora de cotas, conforme o caso, sendo que neste caso, o direito de preferência deverá ser exercido em prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

8.1.2. Para os fins do disposto neste artigo 8.1, “termos e condições” significa, entre outros, a possibilidade ou não de haver subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, bem como os procedimentos e prazos referentes ao direito de preferência, observado o previsto no artigo 8.1.1.

8.1.3. Na hipótese de uma Emissão Autorizada, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Emissão Autorizada será fixado, preferencialmente, tendo como referência: **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas em período a ser fixado quando da aprovação da Emissão Autorizada, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; observada, em qualquer um dos casos, a possibilidade de aplicação de acréscimos ou descontos.

8.1.4. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, seja no todo ou em parte, desde que operacionalmente viável, observado o previsto no artigo 8.1.1. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos deste Regulamento.

8.1.5. No caso de emissão adicional além dos limites previstos para uma Emissão Autorizada, por proposta da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão disposta no artigo 6.1 deste Regulamento, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação

dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: **(a)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas; observada, em qualquer um dos casos, a possibilidade de aplicação de acréscimos ou descontos;
- (ii) sem prejuízo do previsto no Artigo 8.1.1, na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, desde que operacionalmente viável, observados os procedimentos operacionais da instituição escrituradora das Cotas e/ou da B3, conforme o caso;
- (iii) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;
- (iv) observado o inciso (vii) abaixo, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição, conforme aplicável, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos de Liquidez classificados como de renda fixa realizadas no período;
- (v) se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um dia que não seja um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil;
- (vi) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160; e
- (vii) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

CAPÍTULO 9. DA TAXA DE INGRESSO

9.1. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas. Poderá ser cobrada taxa de distribuição primária, necessária para o custeio, total ou parcial, dos custos da respectiva emissão, dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de Cotas, mediante definição, conforme aplicável, da **ADMINISTRADORA** em conjunto com a

GESTORA, no caso de uma Emissão Autorizada, ou da Assembleia Geral de Cotistas, sendo revertidos ao **FUNDO** todos os recursos oriundos da cobrança da taxa de distribuição primária.

CAPÍTULO 10. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. 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 artigo 17.1.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

10.1.1. O **FUNDO** deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período, caso exista, poderá, a critério da **ADMINISTRADORA**, considerando a orientação da **GESTORA**, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 5 (cinco) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos-Alvo, Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela **GESTORA**, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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

10.1.3. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos deste Regulamento, aqueles que sejam Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento de referidos valores.

10.1.4. Entende-se por resultado do **FUNDO** o produto decorrente do recebimento: **(i)** de rendimentos dos Ativos-Alvo; e **(ii)** de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos adquiridos, a Reserva de Contingência, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

10.1.5. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez.

10.1.6. O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa,

até que se atinja o limite acima previsto. Constituída a Reserva de Contingência presta neste artigo, a **GESTORA** poderá utilizar os recursos excedentes ao montante previsto no artigo 10.1.1 a seu exclusivo critério, incluindo para realizar investimentos em Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez ou ainda reter tais recursos em caixa para recomposição do montante a ser distribuído aos Cotistas na forma prevista no artigo 10.1.1.

10.1.7. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

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

10.1.9. Os pagamentos de distribuição de rendimentos do **FUNDO** aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

CAPÍTULO 11. DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E DA GESTÃO DA CARTEIRA

11.1. A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir 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**, observadas as competências da **GESTORA** dispostas neste Regulamento, as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

11.1.1. Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no documento de aceitação da Oferta, caso aplicável, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas no mercado secundário.

11.1.2. A **ADMINISTRADORA** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

11.1.3. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**, desde que devidamente habilitados regulatoriamente para tanto, conforme o caso.

11.1.4. A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do **FUNDO**.

11.1.5. Sem prejuízo do disposto no artigo 11.1.4 acima, as operações e atos relacionados à

seleção, aquisição e alienação dos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez serão realizados, praticados e/ou exercidos pela **GESTORA**.

11.1.6. A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos Imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos Imóveis na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento, sendo, portanto, a exclusiva responsável pela gestão dos Imóveis, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis.

11.2. Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- (i) instituição responsável pela distribuição de Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA**, 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**; e
- (iii) formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**, observado o previsto no artigo 11.2.2 abaixo.

11.2.1. É vedado à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas, e dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas a contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

11.2.2. O **FUNDO** não possui, na data da emissão das Cotas da Primeira Emissão, prestador de serviços de formação de mercado. Não obstante o acima exposto, na forma do artigo 11.2, inciso (iii) acima, o **FUNDO** poderá contratar prestador de serviços de formação de mercado a partir do momento em que as Cotas passarem a ser negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM, caso a **GESTORA** e a **ADMINISTRADORA** entendam necessário.

11.2.3. Os serviços mencionados no artigo 11.2, incisos (i) e (ii) acima poderão ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, desde que, em quaisquer dos casos, o prestador dos referidos serviços seja devidamente habilitado para tanto.

11.3. A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de Cotas;

- (iv) custódia de ativos financeiros; e
- (v) auditoria independente.

11.4. A **ADMINISTRADORA** contratou a **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, conjunto 32, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.559.989/0001.17, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007, para realizar a gestão ativa e independente dos Ativos, delegando à **GESTORA** amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive adquirir e alienar Ativos. O **FUNDO**, por meio da **ADMINISTRADORA** e deste Regulamento, constituiu a **GESTORA** como sua representante legal perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

11.4.1. A **GESTORA** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, a **ADMINISTRADORA** outorgará, desde que requisitada pela **GESTORA**, poderes à **GESTORA** para o exercício do direito de voto do **FUNDO** em assembleias gerais dos emissores dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, de acordo com os requisitos mínimos da ANBIMA.

A GESTORA DESTE 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 DIREITO DE VOTO.

CAPÍTULO 12. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

12.1. Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA**:

- (i) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar, caso aplicável, nas matrículas dos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais, excetuados eventuais ônus já existentes e devidamente constituídos na data de aquisição do respectivo Imóvel pelo **FUNDO**;
- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; **(b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; **(c)** a documentação relativa, caso aplicável, aos Imóveis e às operações do **FUNDO**; **(d)**

os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; **(e)** o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas ou das empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472/08;

(iii) observadas as competências da **GESTORA**, 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**;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

(v) custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO** ou por meio de taxa de distribuição primária;

(vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os Ativos adquiridos com recursos do **FUNDO**, conforme aplicável;

(vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter disponível à CVM, caso solicitado, a documentação referida no inciso (ii) acima até o término do procedimento;

(viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;

(ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

(x) observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xi) deliberar sobre as Emissões Autorizadas, nos termos do artigo 8.1 deste Regulamento;

(xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e

(xiii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, mediante prévia e expressa recomendação da **GESTORA**.

12.1.1. O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de Ativos da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto.

12.1.2. Não obstante o acima definido e observado o disposto no artigo 11.4.1 acima, a **GESTORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da

Política de Investimento, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

12.1.3. A **ADMINISTRADORA** deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas.

12.1.3.1. São exemplos de violação do dever de lealdade da **ADMINISTRADORA**, as seguintes hipóteses:

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

12.2. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviço do **FUNDO** estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão celebrado entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, caberá à **GESTORA**:

- (i) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos (exceto Imóveis) do **FUNDO** e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (ii) identificar, analisar, selecionar e aprovar os Ativos-Alvo que comporão a carteira do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, exceto Imóveis;
- (iii) auxiliar a **ADMINISTRADORA** na identificação, análise, seleção e aprovação de Imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de laudo de avaliação, se for o caso;
- (iv) auxiliar a **ADMINISTRADORA** na recomendação e estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis;
- (v) gerir individualmente a carteira dos Ativos, com poderes discricionários para negociá-los (exceto Imóveis), conforme o estabelecido na Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (vi) adquirir, alienar, permutar e transferir, sob qualquer forma legítima, os Ativos

integrantes da carteira do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;

(vii) monitorar o desempenho do **FUNDO**, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

(viii) 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**, podendo, inclusive, quando outorgado pela **ADMINISTRADORA** instrumento específico para tal fim, assinar em nome do **FUNDO** instrumentos de compra e venda bem como quaisquer outros instrumentos que se façam necessários ao atendimento da Política de Investimentos, observado o disposto no artigo 12.2.1 abaixo;

(ix) deliberar sobre a amortização de Cotas e distribuição de rendimentos nos termos deste Regulamento;

(x) participar e votar em assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Ativos do **FUNDO**, de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo teor pode ser encontrado no seguinte endereço: <https://valorainvest.com.br/gestora/>;

(xi) enviar à **ADMINISTRADORA** proposta para novas emissões de Cotas;

(xii) na hipótese de emissão adicional de Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas, recomendar à Assembleia Geral de Cotistas o preço de emissão das Cotas, desde que tal emissão adicional tenha sido previamente autorizada por meio de Assembleia Geral de Cotistas, na forma do artigo 8.2 acima;

(xiii) acompanhar e tomar providências para a execução das eventuais garantias reais imobiliárias dos Ativos;

(xiv) negociar e aprovar o preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Ativos;

(xv) deliberar sobre a constituição de eventual Reserva de Contingências;

(xvi) recomendar à **ADMINISTRADORA** a proposição de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nos documentos relacionados aos Ativos, bem como para a defesa dos interesses do **FUNDO**;

(xvii) conforme o caso, analisar os laudos de avaliação dos Imóveis e/ou das garantias reais imobiliárias que garantem os Ativos-Alvo; e

(xviii) participar de todas as Assembleias Gerais de Cotistas, sejam elas ordinárias ou extraordinárias.

12.2.1. A **GESTORA**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos do **FUNDO** estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, por meio da **ADMINISTRADORA** e por intermédio deste Regulamento, constituiu a **GESTORA** como sua representante legal perante terceiros, exclusivamente para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

12.3. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

12.4. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** e os representantes de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

12.4.1. As seguintes hipóteses englobam, mas não se limitam a situações de conflito de interesses:

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de Imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do 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**, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

(iii) a aquisição, pelo **FUNDO**, de Imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472/08; e

(v) a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472/08.

12.4.1.1. Consideram-se pessoas ligadas para os fins do artigo 12.4.1 acima:

(i) a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da

ADMINISTRADORA, da **GESTORA** ou do consultor, 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.

12.4.2. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de Imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** ou ao consultor especializado.

12.5. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** serão responsáveis por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO**, desde que comprovadamente decorrentes de: **(i)** atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e **(ii)** atos de qualquer natureza que configurem violação de lei, da Instrução CVM 472/08, deste Regulamento ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.6. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não serão responsabilizadas nos casos de força maior, conforme definidos pelo Código Civil, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou possam, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO 13. DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

13.1. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, direta ou indiretamente, no exercício de suas atividades como administradora ou gestora do patrimônio do **FUNDO**, conforme o caso, e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito 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, os recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- (vii) vender à prestação Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, conforme previsto nos respectivos compromissos de investimento celebrados pelos Cotistas;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

- (ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no parágrafo terceiro do artigo 35 da Instrução CVM 472/08, entre o **FUNDO** e o representante dos Cotistas 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 472/08;
- (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, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

13.1.1. O **FUNDO** poderá emprestar seus Ativos, 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.

13.2. É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**:

- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e
- (ii) valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante operações de compra ou venda de Cotas.

13.3. Propriedade Fiduciária dos Imóveis. Os Imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** na forma permitida neste Regulamento serão adquiridos pela **ADMINISTRADORA** em caráter fiduciário, por conta e benefício do **FUNDO** e dos Cotistas, cabendo-lhe, observadas as recomendações da **GESTORA**, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio líquido do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas

pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472/08, com o fim exclusivo de realizar o objetivo da Política de Investimentos do **FUNDO**, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do **FUNDO**.

13.3.1. No instrumento de aquisição dos Imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** na forma permitida neste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do **FUNDO**.

13.3.2. Os Imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**, mantidos sob a propriedade fiduciária da **ADMINISTRADORA**, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da **ADMINISTRADORA**.

13.3.3. Os Cotistas não poderão exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do **FUNDO** ou sobre quaisquer Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

13.3.4. Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do **FUNDO**, ou a quaisquer Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

CAPÍTULO 14. DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

14.1. A Taxa de Administração será composta de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre **(i)** o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou **(ii)** o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o índice de fundos de investimento imobiliários da B3 (IFIX), observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO** (“**Taxa de Administração**”).

14.1.1. 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, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

14.1.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos a **ADMINISTRADORA** pelos serviços de administração fiduciária, custódia e escrituração, e a **GESTORA** pelos serviços de gestão.

14.1.3. Para fins de cálculo, exclusivamente, da parcela da Taxa de Administração a qual a **GESTORA** faz jus a título de gestão, não será considerada a parcela do patrimônio do **FUNDO**

que estiver aplicada em FII ou FIDCs Imobiliários investidos que sejam geridos pela **GESTORA**. A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

14.2. Além de parcela da Taxa de Administração descrita no artigo 14.1, a **GESTORA** fará jus a uma taxa de performance (“**Taxa de Performance**”) a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo **FUNDO** a **GESTORA**. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} * Vb)]$$

Va = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, é adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{N}^M \text{Lucro caixa do mês} * \text{Índice Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X, sendo o “X”:

- X =
- a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética)
 - a.1. Caso a Média IMAB5 seja igual ou menor a 2% ao ano, X = 3% ao ano
 - b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, X = 5% ao ano
 - c. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = Média IMAB5

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA, em seu website. A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral.

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado no **FUNDO** pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do **FUNDO** (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados pro rata temporis no período de apuração.

14.2.1. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

14.2.2. A **GESTORA** poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no item 14.2. acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

14.2.3. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

14.2.4. Entende-se por “valor da cota do **FUNDO**” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do **FUNDO** pelo número de cotas do **FUNDO**, apurados, ambos, no encerramento do dia.

14.2.5. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

14.2.6. Para a Primeira Emissão de Cotas, a Taxa de Performance será devida somente a partir do encerramento da Oferta.

14.3. No caso de destituição e/ou renúncia da **ADMINISTRADORA**:

(a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer

valores adicionais após tal data; e

(b) conforme aplicável, o **FUNDO** arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO 15. DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

15.1. A **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** serão substituídas, nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

15.1.1. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da **ADMINISTRADORA** pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

(i) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

(ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

15.1.2. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da **GESTORA** pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**.

15.1.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o artigo 15.1.1, inciso (i), no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

15.1.4. No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

15.1.5. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no artigo 15.1.1, inciso (ii) acima, caso aplicável.

15.1.6. Aplica-se o disposto no artigo 15.1.1, inciso (ii) acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral de

Cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do **FUNDO**.

15.1.7. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

15.1.8. Nas hipóteses referidas no artigo 15.1.1 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso aplicável.

15.1.9. A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

15.2. Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

15.3. Caso a **GESTORA** renuncie às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas não eleja sua respectiva substituta em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, a **ADMINISTRADORA** assumirá a gestão do patrimônio do **FUNDO** após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade da **ADMINISTRADORA** renunciar à administração do **FUNDO**. Durante o período referido acima, a **GESTORA** deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do **FUNDO**, cooperando na transição de sua posição.

15.4. Na hipótese de destituição da **GESTORA** sem Justa Causa (conforme abaixo definido), a **GESTORA** terá direito à (i) respectiva parcela da Taxa de Administração devida até a data de sua destituição, além de (ii) uma Taxa de Administração adicional, no valor equivalente a 18 (dezoito) meses da Taxa de Administração, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será efetivado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição ("Taxa de Administração Extraordinária").

15.5. Para os fins deste Regulamento, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por sentença arbitral, decisão administrativa, ou sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações pela **GESTORA**: (i) negligência, má-fé, culpa, dolo, fraude, desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do contrato formalizado entre o **FUNDO** e a **GESTORA** e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; (ii) descredenciamento pela CVM como gestora de carteira de valores mobiliários; (iii.1) decretação de falência ou início de processo de recuperação judicial ou extrajudicial; (iii.2) requerimento de falência pela própria **GESTORA**; (iv) condenação da **GESTORA** em crime de fraude contra o sistema financeiro; (v) impedimento da

GESTORA de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro.

15.6. A Taxa de Remuneração Extrordinária a que se refere o artigo 15.4 será abatida da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída à nova gestora que venha a ser indicado em substituição à **GESTORA**, sendo certo, desse modo, que a Taxa de Remuneração Extrordinária não implicará: **(a)** em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do **FUNDO**, exceto pela remuneração da nova gestora, tampouco **(b)** em aumento dos encargos do **FUNDO** considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto neste Regulamento.

15.7. Não será devida nenhuma indenização ou pagamento à **GESTORA** no caso de destituição por Justa Causa, independentemente de quórum de aprovação na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela sua destituição.

CAPÍTULO 16. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

16.1. A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472/08.

16.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

16.2.1. O envio de informações por meio eletrônico prevista no artigo 16.2 acima dependerá de autorização expressa dos Cotistas.

16.3. 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 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**.

16.4. 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.

16.5. Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

16.6. Nos termos do artigo 15, inciso XXII da Instrução CVM 472/08, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de o investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta).

16.7. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

CAPÍTULO 17. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

17.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do **FUNDO**:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO** e deliberar, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do **FUNDO**, sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- (ii) alteração do regulamento, ressalvado pelo disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472/08;
- (iii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA** e escolha de sua substituta;
- (iv) emissão de novas Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vi) dissolução e liquidação do **FUNDO**, de forma diversa daquela disciplinada neste Regulamento;
- (vii) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, observado o disposto no artigo 2.1.2 deste Regulamento;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, caso aplicável;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (x) alteração do Prazo de Duração do **FUNDO**;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, parágrafo segundo, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472/08;

(xii) alteração da Taxa de Administração (seja de sua parcela devida à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**);

(xiii) alteração da Taxa de Performance da **GESTORA**; e

(xiv) deliberação sobre a amortização extraordinária de Cotas, conforme previsto no artigo 4.9.1 acima.

17.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) do artigo 17.1 acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

17.1.2. A Assembleia Geral de Cotistas referida no artigo 17.1.1 acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

17.1.3. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no artigo 17.1.2 acima.

17.1.4. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra **(i)** exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas; ou **(ii)** de eventual redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

17.2. Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

(i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e

(ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias.

17.2.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

17.2.2. A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

17.3. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista e/ou disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;
- (ii) a convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

17.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

17.3.2. A **ADMINISTRADORA** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação.

17.3.3. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, que passará a ser Assembleia Geral de Cotistas ordinária e extraordinária.

17.3.4. O pedido de que trata o artigo 17.3.3. acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo segundo do artigo 19-A da Instrução CVM 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

17.3.5. Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas e dos percentuais previstos no artigo 17.2.1, no artigo 17.3.3 e no artigo 17.8.2 deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

17.5. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum

qualificado previstas neste Regulamento. 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.

17.5.1. As deliberações relativas às matérias dos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi), (xii) e (xiii) do artigo 17.1 acima dependem da aprovação por maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas, desde que tais Cotistas presentes em tal assembleia representem, necessariamente **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de todas as Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** no mínimo metade de todas as Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

17.5.2. Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado indicado no artigo 17.5.1 acima.

17.6. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

17.7. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

17.8. A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

17.8.1. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: **(a)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(b)** facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e **(c)** ser dirigido a todos os Cotistas.

17.8.2. É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472/08 aos demais Cotistas, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: **(a)** reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e **(b)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

17.8.3. A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

17.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

17.9. 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,

telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no documento de aceitação da Oferta (caso aplicável) ou conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, respeitado o prazo mínimo de **(i)** 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de matérias de assembleias gerais extraordinárias, e **(ii)** 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472/08.

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

17.9.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) sua **ADMINISTRADORA** ou sua **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**.

17.9.3. A verificação da vedação do inciso (vi) do artigo 17.9.2 acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

17.9.4. Não se aplica a vedação prevista no artigo 17.9.2 acima quando:

- (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do artigo 17.9.2;
- (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 com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO 18. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

18.1. O **FUNDO** poderá ter até 2 (dois) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados

pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do artigo 18.1.3 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista do **FUNDO**;
- (ii) não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) caso aplicável, não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos Imóveis que constituam objetivo do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros FIs;
- (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.

18.1.1. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

18.1.2. A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

18.1.3. Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

18.1.4. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

18.1.5. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 17.3.4 deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da

Instrução CVM 472/08; e

(ii) nome, idade, profissão, Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF/MF) ou CNPJ/MF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

18.2. Compete ao representante dos Cotistas:

(i) fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

(iii) denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

(v) examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

(viii) fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem

necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

18.2.1. A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do artigo 18.2 acima.

18.2.2. Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

18.2.3. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do artigo 18.2 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472/08.

18.3. Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

18.4. Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472/08.

18.5. Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO 19. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1. O **FUNDO** terá a escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

19.2. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

19.2.1. 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 da **ADMINISTRADORA**.

19.2.2. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas emitidas.

19.3. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO 20. DOS ENCARGOS DO FUNDO

20.1. Constituem encargos do **FUNDO**:

- (a) Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- (c) 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 472/08;
- (d) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado de balcão organizado de valores mobiliários;
- (e) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- (f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos que componham seu patrimônio;
- (g) 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;
- (h) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472/08;
- (i) 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 da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- (j) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (k) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- (l) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (m) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, conforme aplicável;
- (n) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja Cotista, se for o caso;
- (o) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(p) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472/08.

20.2. Quaisquer despesas não previstas no presente Regulamento com encargos do **FUNDO** correrão por conta da **ADMINISTRADORA**.

20.2.1. O pagamento das despesas de que trata o artigo 20.1 poderá ser efetuado diretamente pelo **FUNDO** à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da Taxa de Administração cobrada pela **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo do disposto no parágrafo terceiro do artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO 21. DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

21.1. O **FUNDO** será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

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

(a) caso todos os Ativos do Fundo tenham sido alienados antes do encerramento do Prazo de Duração; e/ou

(b) caso não ocorra o registro e listagem das Cotas do Fundo no ambiente de bolsa da B3 durante o Período de Migração, conforme disposto no artigo 2.1.1 deste Regulamento.

21.3. No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, em até 90 (noventa) dias contados **(a)** da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela dissolução ou liquidação do **FUNDO**, ou **(b)** do respectivo evento mencionado no artigo 21.2 acima, no caso de liquidação antecipada do **FUNDO**.

21.3.1. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão ao disposto na Instrução CVM 472/08 e, no que couber, ao disposto na Instrução CVM 555/14, observado, ainda, que a Instrução CVM 472/08 será substituída pela Resolução CVM 175, quando do início da sua vigência.

21.3.2. Em caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

21.3.3. Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas, a ser operacionalizado fora dos sistemas da B3, mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** estarão

desobrigadas em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste artigo, serão observados ainda os seguintes procedimentos:

(a) a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os Cotistas elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de Ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os Cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente artigo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes, conforme previstas no Código Civil;

(b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização de Cotas subscritas; e

(c) a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso (a) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do artigo 334 do Código Civil.

21.4. Na hipótese 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**.

21.4.1. 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.

21.5. Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM:

(A) no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(i) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** 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

- (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.
- (B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o artigo 21.2, acompanhada do relatório do auditor independente.

21.6. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da **GESTORA**.

21.7. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do Ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

21.8. Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital, os Cotistas deverão encaminhar cópia do documento de aceitação da Oferta (caso aplicável) ou as respectivas notas de negociação das Cotas à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPÍTULO 22. DO FORO

22.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 18 de julho de 2023.

BANCO DAYCOVAL S/A, na qualidade de administradora do **VALORA IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA PREMIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/406E-57EE-7D2D-8D02> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 406E-57EE-7D2D-8D02



Hash do Documento

2800ABD6A0EE4C9054853CC891F13238FAD73C0212305487662A2275C9476C5E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 18/07/2023 é(são) :

- Jose Alexandre Gregorio Da Silva - 051.732.927-17 em
18/07/2023 19:30 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho (Signatário) -
097.700.506-28 em 18/07/2023 19:28 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

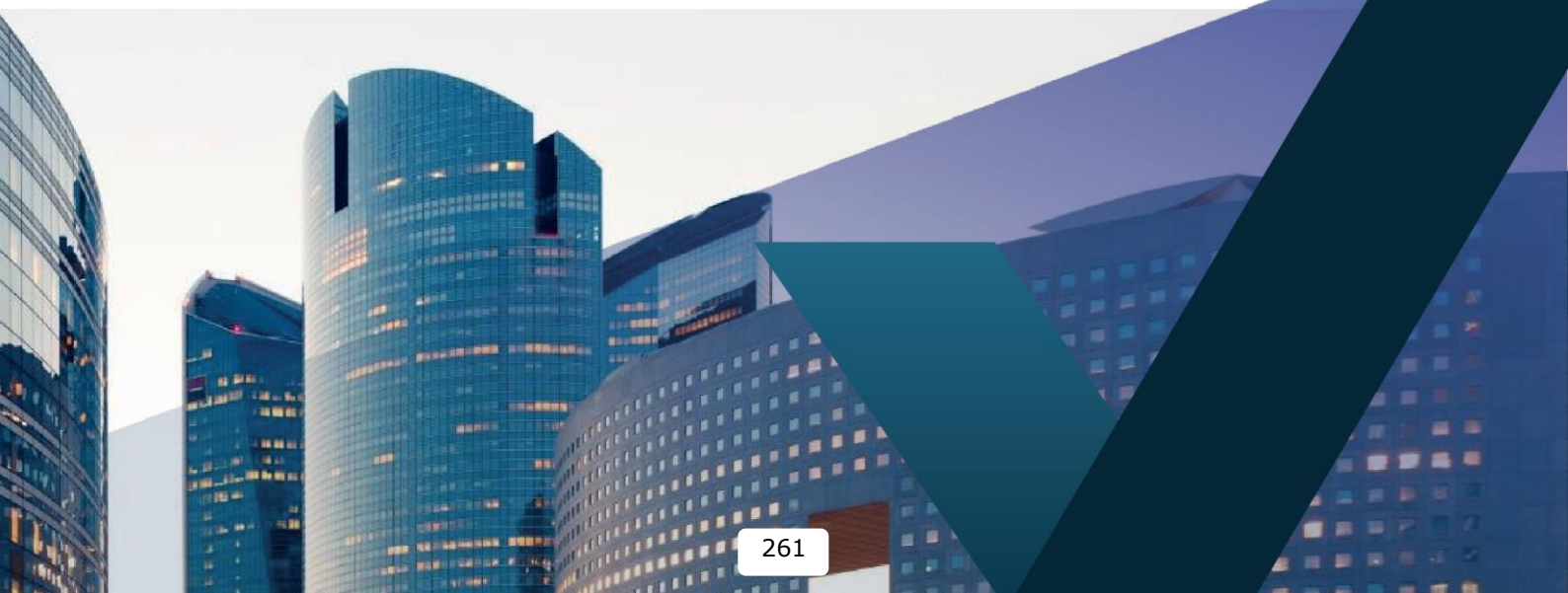


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VALORA

INVESTIMENTOS

ANEXO IV
ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE REFERENTE À PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO VALORA PREMIUM MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA – FII

O presente estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira (“Estudo de Viabilidade”) foi elaborado pela **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, conjunto 32, Itaim Bibi, CEP 04543-900, , inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 07.559.989/0001-17, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Gestora”), com o objetivo de analisar a viabilidade econômico-financeira referente à oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas do **VALORA PREMIUM MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ sob o nº 50.180.894/0001-17 (“Fundo”).

O Fundo tem por objetivo o investimento preponderante em: **(a)** ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 (“Ações Imobiliárias”); **(b)** debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“Debêntures Imobiliárias”); **(c)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 (“Participações em SPE Imobiliária”); **(d)** cotas de fundos de investimento em participação constituído sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 (“FIP Imobiliário”); **(e)** cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472 (“FIA Imobiliário”); **(f)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (“CEPAC”); **(g)** cotas de fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM 472 (“FII”); **(h)** CRI; **(i)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM 356 e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas

aos FII, conforme Instrução CVM 472 ("FIDC Imobiliário"); **(j)** letras hipotecárias; **(k)** letras de crédito imobiliário; **(l)** letras imobiliárias garantidas; **(m)** imóveis, comerciais ou residenciais, de propriedade do Fundo, adquirido para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação ("Imóveis"); **(n)** bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 ("Outros Títulos Imobiliários"); e (2) "Ativos de Liquidez", significa **(a)** cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", regulados pela Instrução CVM 555, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; **(b)** títulos de emissão do BACEN; **(c)** certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário ("CDB"); **(d)** operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e **(e)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo, em conjunto definidos como "Ativos-Alvo".

Para a realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Valora existente à época do estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Valora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto, abaixo definido, em especial os seguintes fatores de risco: **(i)** "Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções", em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e **(ii)** "Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora", em razão de o Estudo de Viabilidade ter sido elaborado pela pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

As análises desse Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado dos investimentos futuros em Ativos-Alvo, existentes ou a serem emitidos, sob análise atualmente pela Gestora. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado

imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Valora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" constante do Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Valora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Valora.

Ainda, o presente Estudo de Viabilidade foi elaborado considerando, quando aplicável, os efeitos econômicos da reabertura da economia após a pandemia da doença causada pelo coronavírus ("COVID-19"), bem como os impactos decorrentes do conflito entre Rússia e Ucrânia.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do

Fundo e no “Prospecto Preliminar de Oferta Pública Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Valora Premium Multiestratégia Premium Fundo de Investimento Imobiliário – FII” (“Prospecto”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO

Volume da Oferta da Primeira Emissão de Cotas: inicialmente, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), com a possibilidade de acréscimo, em razão de eventual exercício de lote adicional, de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais). Será admitida a distribuição parcial das cotas, nos termos do parágrafo segundo do artigo 50 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, desde que seja atingido o montante mínimo da Oferta de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora.

Taxa de Administração: A Taxa de Administração será composta de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre **(i)** o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou **(ii)** o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o índice de fundos de investimento imobiliários da B3 (IFIX), observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo (“Taxa de Administração”).

Taxa de Performance: Será devida à Gestora uma taxa de performance (“Taxa de Performance”) a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo à Gestora. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} * Vb)]$$

Va = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, é adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{N}^{M} \text{Lucro caixa do mês} * \text{Índice Correção (M)}$$

M = Mês referência; N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = IPCA + X, sendo o "X":

- X =
- a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética)
 - a.1. Caso a Média IMAB5 seja igual ou menor a 2% ao ano, X = 3% ao ano
 - b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, X = 5% ao ano
 - c. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = Média IMAB5

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado no Fundo pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo: (i) acrescido de eventuais integralizações futuras; e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados pro rata temporis no período de apuração.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro. 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 acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

TESE E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

A tese de investimento do Fundo é baseada em 3 pilares: **(i)** gestão ativa por parte da Gestora; **(ii)** estratégia híbrida de investimentos entre ativos que gerem rendas consistentes e ativos que gerem potencial ganho de capital; e **(iii)** consolidação das estratégias de gestão da Valora.

FOCO NA GERAÇÃO DE VALOR AOS COTISTAS, COM MANUTENÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO MENSAL DE DIVIDENDOS

CARTEIRA DE ATIVOS FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS E IMÓVEIS

|  Gestão Valora |  Estratégia Híbrida de Investimento |  Consolidação das Estratégias de Gestão |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Equipe de gestão sênior com experiência nos setores de investimento e financiamento imobiliário, securitização e crédito estruturado ■ Análise fundamentalista (<i>bottom-up</i>) e constante monitoramento e acompanhamento dos ativos ■ Capacidade de originação proprietária e acesso a operações exclusivas ■ Larga experiência em desenvolvimento imobiliário | <ul style="list-style-type: none"> ■ Alocação balanceada entre ativos financeiros imobiliários de renda (CRI / FIDC) e valor (FII / Ações), líquidos (Ações / Debêntures) e ilíquidos (Estruturados), além de investimento direto em IMÓVEIS ■ Geração de renda consistente com captura de ganho de capital ■ Vantagens de investimento em FII: isenção de IR nos dividendos ■ Estratégia híbrida permite aproveitamento dos ciclos de mercado | <ul style="list-style-type: none"> ■ Veículo <i>flagship</i> para se tornar o consolidador das estratégias de investimentos alternativos e ilíquidos da plataforma imobiliária Valora ■ VGHF tem espaço como co-investidor mas não como principal veículo de investimento ■ Negociação no ambiente CETIP permite acompanhamento das cotas pela marcação diária da carteira |

Fonte: Valora / Tese de investimento que a Gestora procura adotar

Do ponto de vista de estratégia de investimento, a Gestão classifica os Ativos-Alvo em quatro grupos:

1. Ativos de Renda Líquidos

- CRI
 - Seleção e/ou estruturação de CRI que tenham seus riscos fortemente mitigados e proporcionem rentabilidade adequada (risco-retorno favorável)
 - Alavancagem da capacidade de originação proprietária
 - Estratégia complementar aos demais veículos
- FIIs de CRI (principalmente integrantes do IFIX), com boa previsibilidade de

distribuição de dividendos

- Debêntures imobiliárias
- LIG, LCI e LH

2. Ativos de Renda Ilíquidos

- Dívida híbrida
 - Alavancagem da capacidade de originação e estruturação proprietária
- Cota sênior de FIDC
 - Acesso a FIDCs exclusivos, com boa estrutura de garantias e focados na originação direta de financiamentos imobiliários (PF/PJ) e home-equity
 - Mercado com grande potencial de expansão e geração de oportunidades

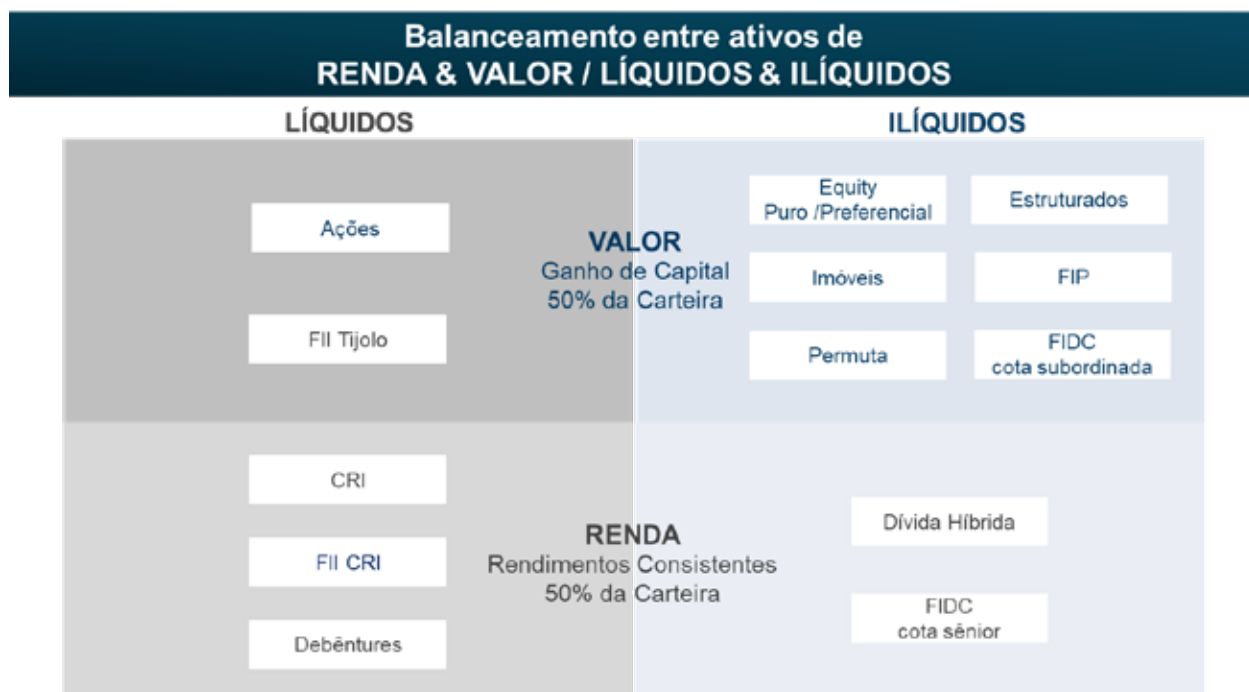
3. Ativos de Valor Líquidos

- Ações e FIA
- FII de Tijolo
 - Oportunidades de ativos descontados com potencial de valorização

4. Ativos de Valor Ilíquidos

- Equity puro e preferencial
- Permuta imobiliária
 - Foco na geração de valor no médio/longo prazo (desenvolvimento, novas estratégias)
- Imóveis
- FIP imobiliário
- Cotas subordinadas de FIDC imobiliário
 - Alavancagem da expertise do time de gestão no mercado imobiliário

Com base no objetivo de geração de renda e criação de valor, a visão da Gestão é de que, de forma preponderante, os Ativos-Alvo devem contribuir da seguinte forma na estratégia de investimento.



Fonte: Valora | Teses de investimento que a Gestora busca adotar

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Processo de Investimento e Gestão

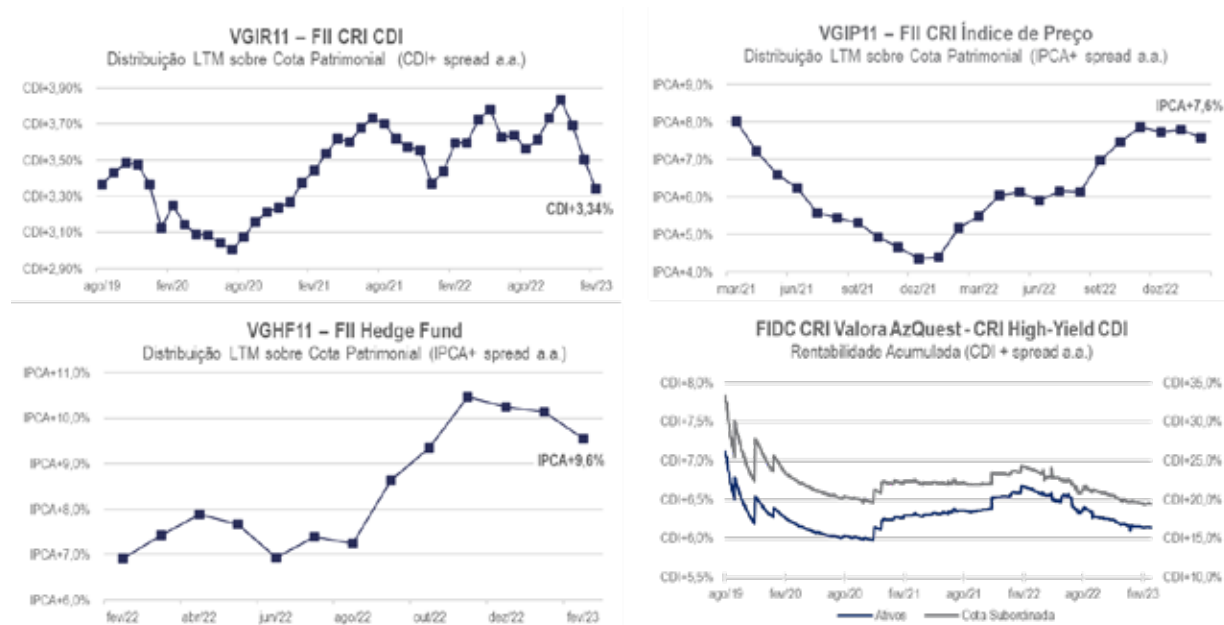


Fonte: Valora / Processo de Investimento e Gestão que a Gestora procura adotar

VISÃO DA GESTORA SOBRE O MOMENTO ATUAL DO MERCADO E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

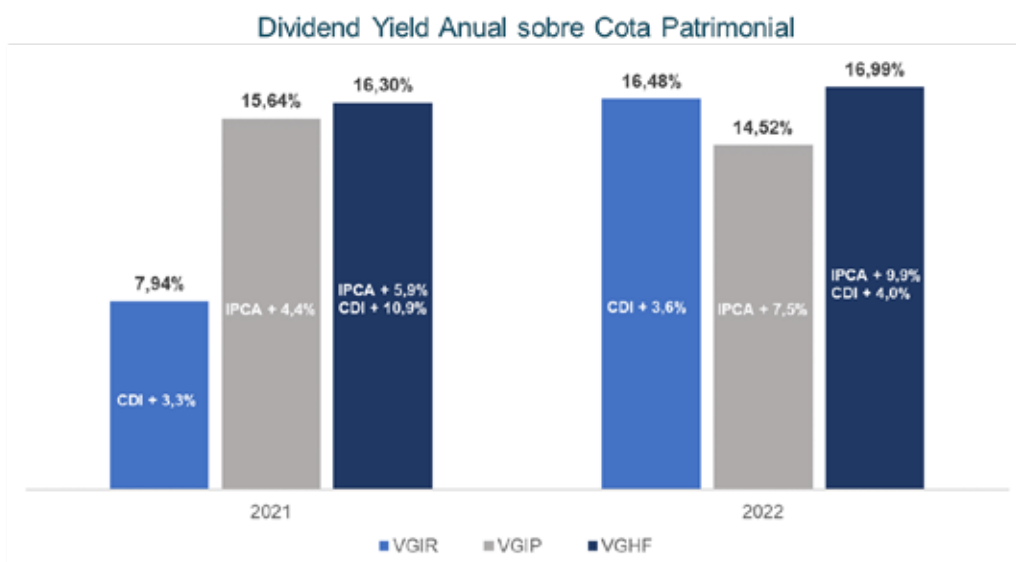
Na visão da Gestora, a vantagem da multiestratégia imobiliária é aproveitar os melhores momentos de investimento, visto que o mercado imobiliário é cíclico, e existem momentos nos quais investir em dívida é melhor que equity e vice-versa.

Atualmente, a Gestora conta com um fundo Multiestratégia, o Valora Hedge Fund FII (B3: VGHF), embora com uma política de investimentos menos ampla que a do Fundo. Os gráficos abaixo apresentam o histórico de distribuição de dividendos dos fundos imobiliários geridos pela Valora e listados na B3, além do FIDC CRI Valora AzQuest.



Fonte: Valora

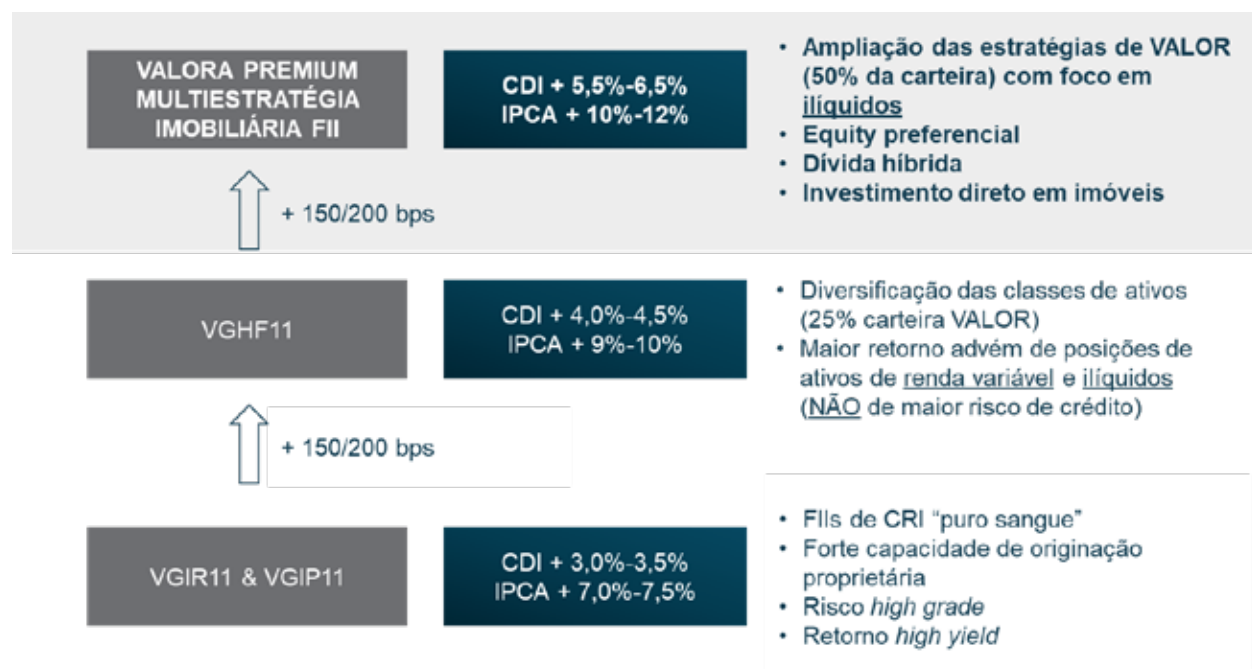
A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.



Fonte: Valora

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

A estratégia de investimentos do Fundo se baseia em ampliar as estratégias de geração de Valor da carteira para 50% do PL do Fundo, superior à participação dessa estratégia dentro da carteira do VGHF11 (atualmente em aproximadamente 25%).



Fonte: Valora | Data base 31/03/2023. Objetivos da gestora no acompanhamento dos investimentos realizados pelo

Fundo. As informações contidas neste slide tratam do processo de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. 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, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

Vantagens do Valora Premium Multiestratégia Imobiliária FII



Fonte: Valora | Opinião da Gestora

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Fonte: Valora

INDICADORES ECONÔMICOS

As premissas para CDI, IPCA e IGPM foram extraídas do relatório Focus do Banco Central do Brasil de 17 de março de 2023. Essas expectativas de mercado foram utilizadas para os primeiros 2 anos de funcionamento do Fundo. A partir do terceiro ano de funcionamento do Fundo, assumiu-se que os indicadores de CDI, IPCA e IGPM seriam constantes, equivalentes às expectativas do segundo ano.

| Indicadores | mês 1 | mês 2 | mês 3 | mês 4 | mês 5 | mês 6 | mês 7 | mês 8 | mês 9 | mês 10 | mês 11 | mês 12 | ANO 1 | ANO 2 | ANOS 3-5 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| Econômicos | jun-23 | jul-23 | ago-23 | set-23 | out-23 | nov-23 | dez-23 | jan-24 | fev-24 | mar-24 | abr-24 | mai-24 | | | |
| CDI | 1,07% | 1,07% | 1,17% | 1,02% | 1,03% | 0,97% | 0,95% | 1,03% | 0,87% | 0,88% | 0,95% | 0,88% | 12,57% | 10,00% | 10,00% |
| IPCA | 0,36% | 0,35% | 0,26% | 0,32% | 0,43% | 0,36% | 0,57% | 0,43% | 0,50% | 0,36% | 0,35% | 0,27% | 4,65% | 4,50% | 4,50% |
| IGPM | 0,36% | 0,30% | 0,35% | 0,44% | 0,48% | 0,42% | 0,49% | 0,43% | 0,36% | 0,39% | 0,30% | 0,30% | 4,72% | 4,00% | 4,00% |

RECEITAS

As receitas do Fundo virão primordialmente das receitas de juros e correção monetária em Ativos-Alvo dentro da estratégia de Renda e do ganho de capital na negociação de Ativos-Alvo que se enquadrem na estratégia de Valor. A modelagem assume que os investimentos em Ativos-Alvo serão concluídos nos primeiros 3 (três) meses contados a partir da 1ª Emissão de Cotas. Além dos investimentos em Ativos-Alvo, a Gestora buscará aplicar o caixa excedente do Fundo em Ativos de Liquidez, primordialmente em títulos do Governo Federal e/ou Fundos de Investimento que investem em títulos do Governo Federal com rentabilidade bruta próxima a 100% do CDI. A política de investimentos da Gestora busca minimizar ao máximo o excedente de caixa do Fundo, visto que a vasta maioria dos Ativos-Alvo que serão investidos deverão pagar juros (e potencialmente amortização) mensalmente, gerando fluxo de caixa suficiente para arcar com todas as despesas do Fundo, além de possibilitar distribuições mensais de dividendos aos Cotistas.

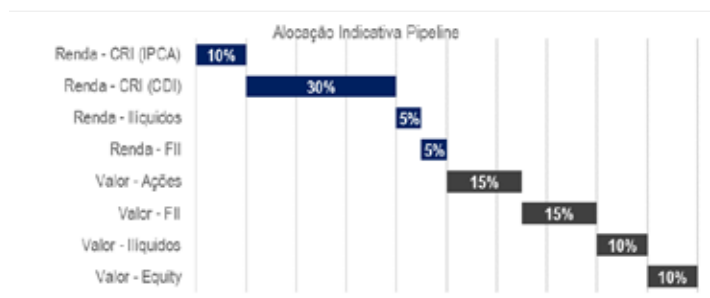
Pipeline Indicativo

| CRI | Volume (R\$mil) | Indexador | Taxa | Risco | Mês de Alocação |
|------------------|-----------------|--------------|--------------|------------------|-----------------|
| 1 | 7.527 | CDI + | 5,70% | Residencial | 1 |
| 2 | 2.489 | CDI + | 4,50% | Residencial | 1 |
| 3 | 3.545 | CDI + | 5,00% | Residencial | 1 |
| 4 | 3.545 | CDI + | 6,00% | Residencial | 1 |
| 5 | 2.489 | CDI + | 4,50% | Residencial | 1 |
| 6 | 1.740 | CDI + | 3,50% | Residencial | 1 |
| 7 | 779 | CDI + | 5,00% | Residencial | 1 |
| 8 | 1.277 | CDI + | 3,80% | Residencial | 1 |
| 9 | 2.004 | CDI + | 4,80% | Residencial | 1 |
| 10 | 2.004 | CDI + | 4,80% | Residencial | 1 |
| 11 | 2.453 | CDI + | 4,80% | Residencial | 1 |
| 12 | 2.940 | CDI + | 6,00% | Residencial | 1 |
| 13 | 2.498 | CDI + | 4,80% | Residencial | 1 |
| 14 | 977 | CDI + | 5,50% | Residencial | 1 |
| 15 | 4.089 | CDI + | 6,00% | Residencial | 1 |
| 18 | 18.000 | CDI + | 5,50% | Residencial | 1 |
| 17 | 20.000 | CDI + | 6,00% | Residencial | 1 |
| 18 | 10.000 | CDI + | 4,90% | Laje Corporativa | 1 |
| 19 | 14.000 | CDI + | 3,30% | Varejo | 2 |
| 20 | 20.000 | CDI + | 3,00% | Residencial | 2 |
| Total CDI | 120.356 | CDI + | 4,76% | | |

| CRI | Volume (R\$mil) | Indexador | Taxa | Risco | Mês de Alocação |
|-------------------|-----------------|---------------|--------------|-------------|-----------------|
| 21 | 1.044 | IPCA + | 8,50% | Residencial | 1 |
| 22 | 1.044 | IPCA + | 8,50% | Residencial | 1 |
| 23 | 10.000 | IPCA + | 9,00% | Residencial | 1 |
| 24 | 10.000 | IPCA + | 9,00% | Residencial | 1 |
| 25 | 18.000 | IPCA + | 10,20% | Usina Solar | 2 |
| Total IPCA | 40.089 | IPCA + | 9,51% | | |

| Equity | Volume (R\$mil) | TIR Esperada | Operação | Setor | Mês de Alocação |
|--------------|-----------------|--------------|-------------------|----------------------|-----------------|
| 26 | 40.000 | 20%-25% a.a. | Equity | Logístico | 1 |
| 27 | 30.000 | 25% a.a. | FII Desenvolv. | Retrofit Residencial | 1-2 |
| 28 | 25.000 | 20%-25% a.a. | Equity Preferente | Residencial | 2-3 |
| Total | 95.000 | | | | |

Para a modelagem do Fundo foi assumida a alocação apresentada no gráfico abaixo.



| CURVA DE ALOCAÇÃO - PRIMEIROS 3 MESES | | | |
|---------------------------------------|------|-----|-----|
| mês | 1 | 2 | 3 |
| Renda - CRI (IPCA) | 60% | 40% | 0% |
| Renda - CRI (CDI) | 70% | 30% | 0% |
| Renda - Ilíquidos | 50% | 50% | 0% |
| Renda - FII | 80% | 20% | 0% |
| Valor - Ações | 100% | 0% | 0% |
| Valor - FII | 100% | 0% | 0% |
| Valor - Ilíquidos | 50% | 30% | 20% |
| Valor - Equity | 50% | 30% | 20% |

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E 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 E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO 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.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, 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.

NA DATA DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

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.

Abaixo estão apresentadas expectativas de retorno (rendimentos e valorização) dos Ativos-Alvo. Além disso, a Gestão entende que o ganho de capital na negociação dos Ativos-Alvo é parte importante da estratégia de gestão do Fundo. A expectativa é de que a negociação de Ativos-Alvo aumente a rentabilidade do Fundo em 2,4% ao ano líquido sobre o valor do PL do Fundo (3,0% de ganho de capital bruto e alíquota de 20% de IR sobre ganho de capital).

| PREMISSAS DE RETORNO DOS ATIVOS | | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|----------------------|
| | Valorização Anual | | | Rendimento (dividend yield) | | |
| | taxa | real/ nominal | IR ganho de capital | indexador | spread | Aliquota IR renda |
| Renda - CRI (IPCA) | 0% | | | IPCA + | 9,50% | 0% |
| Renda - CRI (CDI) | 0% | | | CDI + | 4,75% | 0% |
| Renda - Iliquidos | 0% | | | IPCA + | 6,50% | 15% |
| Renda - FII | 5% | nominal | 20% | | 15,00% | 0% |
| Valor - Ações | 25% | nominal | 15% | | 0,00% | 0% |
| Valor - FII | 15% | real | 20% | | 10,00% | 0% |
| Valor - Iliquidos | 20% | nominal | 15% | | 5,00% | 15% |
| Valor - Equity | 25% | nominal | 0% | | 0,00% | 0% |

Fonte: Valora

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

DESPESAS

As despesas referentes à 1ª (primeira) emissão e à Oferta estão estimadas em aproximadamente 4,40% (quatro inteiros e quarenta centésimos por cento) do Montante Inicial da Oferta, estando inclusas todas as despesas referentes a taxas de estruturação, distribuição e colocação, honorários advocatícios, taxas de registro junto à CVM e à B3, além de todos os outros custos referentes a ofertas públicas.

Em relação as despesas recorrentes, as mesmas estão especificadas no prospecto do Fundo e estão estimadas em 1,30% (um por cento) do PL do Fundo, incluindo a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão (excluindo a Taxa de Performance) e a Taxa de Escrituração, bem como despesas com o auditor independente, além das taxas referentes à CVM, B3 e Anbima.

A Taxa de Performance foi calculada conforme definido acima e também especificado no prospecto do Fundo.

RESULTADOS PROJETADOS

Segue abaixo resumo da projeção de resultados anuais do Fundo.

| (valores em R\$mil) | Premissa de Alocação (%) | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Patrimônio Líquido | Ativos-Alvo | 400.000 | 400.000 | 400.000 | 400.000 | 400.000 |
| Carteira Renda | 50% | 200.000 | 200.000 | 200.000 | 200.000 | 200.000 |
| Carteira Valor | 50% | 200.000 | 200.000 | 200.000 | 200.000 | 200.000 |
| Rendimento | | 70.334 | 72.591 | 72.591 | 72.591 | 72.591 |
| Ganho de Capital | | 9.600 | 9.600 | 9.600 | 9.600 | 9.600 |
| Custos e Despesas | | (10.468) | (12.302) | (12.302) | (12.302) | (12.302) |
| Resultado Líquido FII | | 69.466 | 69.889 | 69.889 | 69.889 | 69.889 |
| Distribuição | | 69.466 | 69.889 | 69.889 | 69.889 | 69.889 |
| # cotas | | 40.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 |
| Distribuição/cota (R\$) | | 1,74 | 1,75 | 1,75 | 1,75 | 1,75 |
| Dividend Yield | | 17,4% | 17,5% | 17,5% | 17,5% | 17,5% |
| | | CDI + 4,3% | CDI + 6,8% | CDI + 6,8% | CDI + 6,8% | CDI + 6,8% |
| | | IPCA + 12,2% | IPCA + 12,4% | IPCA + 12,4% | IPCA + 12,4% | IPCA + 12,4% |
| Cota Patrimonial (R\$) | | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 |

Dividendos mensais médios por cota

R\$0,14 – R\$0,15

Dividend Yield Médio Anual

CDI + 6,3%

Dividend Yield Médio Anual

IPCA + 12,4%

Fonte: Valora

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

(Esta página é parte integrante do Estudo de Viabilidade Referente à Primeira Emissão de Cotas do Valora Premium Multiestratégia Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário – FII)

São Paulo, 20 de julho de 2023

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.

DocuSigned by:
MISAK PESSOA NETO
Assinado por: MISAK PESSOA NETO 17120857800
CPF: 17120857800
Data/Hora de Assinatura: 20/07/2023 | 07:09:30 PDT



DCB00C3A030149069F0AAEC13D40880B

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
José Eduardo Rodrigues Varandas Junior
Assinado por: JOSE EDUARDO RODRIGUES VARANDAS JUNIOR.3112...
CPF: 31128287803
Data/Hora de Assinatura: 20/07/2023 | 07:53:55 PDT



A3599C1FC03F475582BC060BCC7AAD46

Nome:

Cargo:

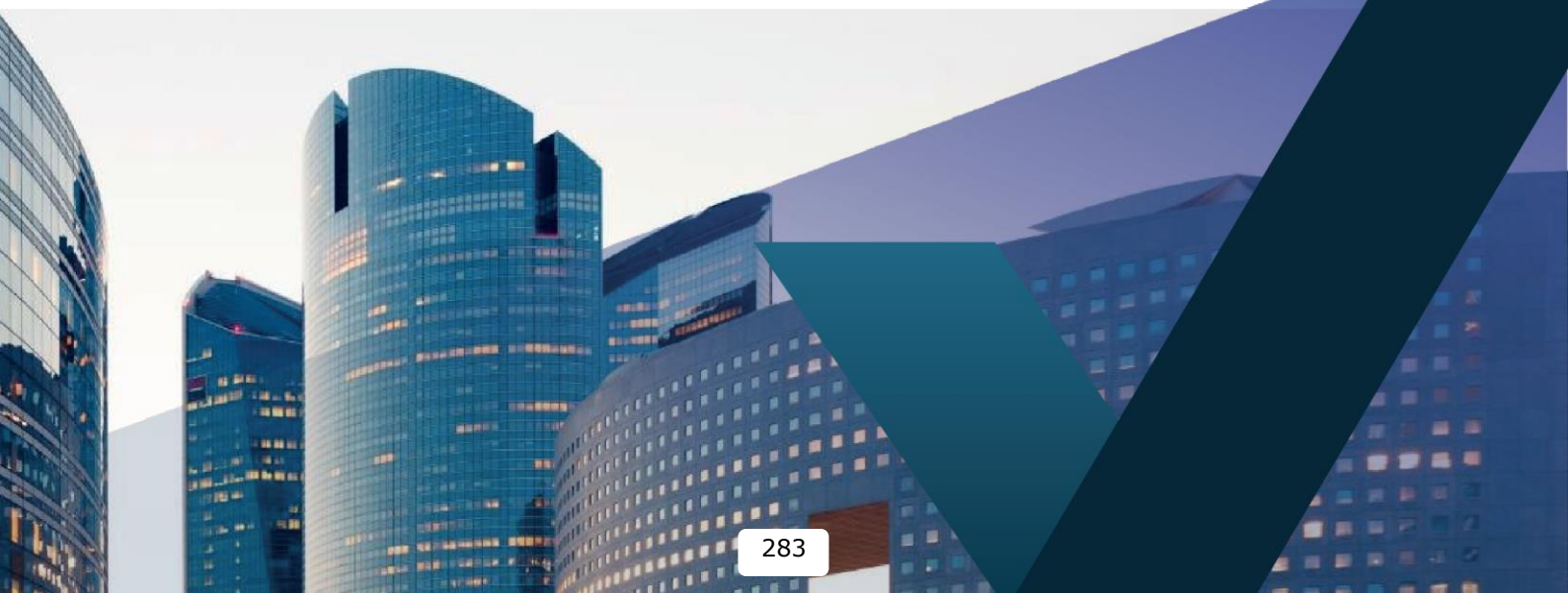
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VALORA

INVESTIMENTOS

ANEXO V

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

| | | | |
|---|--|--|--------------------------------|
| Nome do Fundo: | VALORA IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA PREMIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII | CNPJ do Fundo: | 50.180.894/0001-17 |
| Data de Funcionamento: | 03/04/2023 | Público Alvo: | Investidores em Geral |
| Código ISIN: | 0 | Quantidade de cotas emitidas: | 0,00 |
| Fundo Exclusivo? | Não | Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar? | Não |
| Classificação autorregulação: | Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa | Prazo de Duração: | Indeterminado |
| Data do Prazo de Duração: | | Encerramento do exercício social: | 30/06 |
| Mercado de negociação das cotas: | Bolsa e MBO | Entidade administradora de mercado organizado: | BM&FBOVESPA |
| Nome do Administrador: | BANCO DAYCOVAL S.A. | CNPJ do Administrador: | 62.232.889/0001-90 |
| Endereço: | AV. PAULISTA, 1793, 2º andar- Bela Vista- São Paulo- SP- 01311200 | Telefones: | (11) 3138-0921 |
| Site: | www.daycoval.com.br | E-mail: | middlesmc@bancodaycoval.com.br |
| Competência: | 07/2023 | | |

| 1. | Prestadores de serviços | CNPJ | Endereço | Telefone |
|-----|---|--------------------|--|----------------|
| 1.1 | Gestor: VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA | 07..55.9.9/89/0-00 | Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, CEP 04543-900, São Paulo - SP | (11) 3016-0922 |
| 1.2 | Custodiante: BANCO DAYCOVAL S.A. | 62..23.2.8/89/0-00 | Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César CEP 01311-200, São Paulo - SP | (11) 3138-1623 |
| 1.3 | Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. | 61..56.2.1/12/0-00 | Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, Edifício B32, 16º andar - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04538-132 | (11) 4004-8000 |
| 1.4 | Formador de Mercado: | ../- | | |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: BANCO DAYCOVAL S.A | 62..23.2.8/89/0-00 | AV. PAULISTA 1793 - Bela Vista - SP | (11) 3138-0921 |
| 1.6 | Consultor Especializado: | ../- | | |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações: | ../- | | |
| 1.8 | Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada. | | | |
| 2. | Investimentos FII | | | |
| 2.1 | Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada. | | | |
| 3. | Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: | | | |
| | O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo. | | | |

| | | | |
|------|---|---|--|
| 4. | Análise do administrador sobre: | | |
| 4.1 | Resultado do fundo no exercício findo | | |
| | 0 | | |
| 4.2 | Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo | | |
| | 0 | | |
| 4.3 | Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira | | |
| | 0 | | |
| 5. | Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: | | |
| | Ver anexo no final do documento. Anexos | | |
| 6. | Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII | Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO) | Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período |
| | Relação de ativos imobiliários | Valor (R\$) | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 6.1 | Critérios utilizados na referida avaliação | | |
| | Os Ativos de Liquidez serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante. O manual está disponível para consulta no website: https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercadocapitais/politicas-manuais-documentos . | | |
| 7. | Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 8. | Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 9. | Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 10. | Assembleia Geral | | |
| 10.1 | Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: | | |
| | Avenida Paulista, 1.793 - 2º andar https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais | | |
| 10.2 | Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. | | |
| | Correio eletrônico, website do administrador fiduciário (https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais) e na página do FII na CVM (https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg) | | |
| 10.3 | Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. | | |
| | Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do FUNDO: (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO e deliberar, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do FUNDO, sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela ADMINISTRADORA; (ii) alteração do regulamento, ressalvado pelo disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472/08; (iii) destituição ou substituição da ADMINISTRADORA e/ou da GESTORA e escolha de sua substituta; (iv) emissão de novas Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas; (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO; (vi) dissolução e liquidação do FUNDO, de forma diversa daquela disciplinada neste Regulamento; (vii) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, observado o disposto no artigo 2.1.2 deste Regulamento; (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, caso aplicável; (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável; (x) alteração do Prazo de Duração do FUNDO; (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, parágrafo segundo, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472/08; (xii) alteração da Taxa de Administração (seja de sua parcela devida à ADMINISTRADORA ou à GESTORA); (xiii) alteração da Taxa de Performance da GESTORA; e (xiv) deliberação sobre a amortização extraordinária de Cotas, conforme previsto no artigo 4.9.1 acima. | | |
| 10.3 | Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. | | |
| | 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, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela ADMINISTRADORA a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no documento de aceitação da Oferta (caso aplicável) ou conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à ADMINISTRADORA, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472/08. | | |
| 11. | Remuneração do Administrador | | |
| 11.1 | Política de remuneração definida em regulamento: | | |
| | A Taxa de Administração será composta de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (ii) o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento | | |

das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o índice de fundos de investimento imobiliários da B3 (IFIX), observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO ("Taxa de Administração").

| Valor pago no ano de referência (R\$): | % sobre o patrimônio contábil: | % sobre o patrimônio a valor de mercado: |
|--|--------------------------------|--|
| 0,00 | 0,00% | 0,00% |

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

| | | | |
|---|-------------------------------------|--|---------------------------|
| Nome: | Erick Warner de Carvalho | Idade: | 42 |
| Profissão: | Diretor de Administração Fiduciária | CPF: | 27764653861 |
| E-mail: | erick.carvalho@bancodaycoval.com.br | Formação acadêmica: | Administração de Empresas |
| Quantidade de cotas detidas do FII: | 0,00 | Quantidade de cotas do FII compradas no período: | 0,00 |
| Quantidade de cotas do FII vendidas no período: | 0,00 | Data de início na função: | 25/09/2020 |

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

| Nome da Empresa | Período | Cargo e funções inerentes ao cargo | Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram |
|-----------------|---------|------------------------------------|--|
| Citibank | | Diretor | Serviços financeiros |
| Santander | | Diretor | Serviços financeiros |

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

| Evento | Descrição |
|--|-----------|
| Qualquer condenação criminal | |
| Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas | |

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

| Faixas de Pulverização | Nº de cotistas | Nº de cotas detidas | % de cotas detido em relação ao total emitido | % detido por PF | % detido por PJ |
|------------------------|----------------|---------------------|---|-----------------|-----------------|
| Até 5% das cotas | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 5% até 10% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 10% até 15% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 15% até 20% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 20% até 30% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 30% até 40% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 40% até 50% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 50% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.

<https://ri.daycoval.com.br/>

15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

<https://ri.daycoval.com.br/>

15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

| | |
|------|--|
| | https://ri.daycoval.com.br/ |
| 15.4 | Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. |
| | O Administrador possui equipes direcionadas para asseguarção do cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo com segregação de funções para elaboração, validação e envio de informações. |
| 16. | Regras e prazos para chamada de capital do fundo: |
| | Não contém informações no regulamento. |

| |
|-------------------------------------|
| 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 |
|----|---|

VALORA

INVESTIMENTOS



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

**VALORA IMOBILIÁRIO MULTISTRATÉGIA PREMIUM
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -FII**

LUZ CAPITAL MARKETS