

PROPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 54.174.907/0001-04

No montante de até

R\$ 60.000.000,00
(sessenta milhões de reais)

Registro nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/087, em 22 de março de 2024

Código ISIN das Cotas: BRRENVCTF003

Código de Negociação das Cotas na B3: RENV11

Classificação ANBIMA: Multiestratégia

Subclassificação ANBIMA: Híbrido

Gestão: Ativa

Segmento de Atuação: Outros



O CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo"), fundo de investimento imobiliário ("FII"), com prazo indeterminado, constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668"), e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 54.174.907/0001-04, está realizando, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 6.000.000 (seis milhões) de cotas da classe única do Fundo ("Cotas" e "Classe Única"), integrantes da 1ª (primeira) Emissão de Cotas da Classe Única ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Primeira Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (abaixo definido) ("Preço de Emissão"), totalizando, inicialmente, o montante de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 62.100.000,00 (sessenta e dois milhões e cem mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta").

Os prestadores de serviços essenciais do Fundo são, na qualidade de administrador fiduciário, VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administrador"), e, na qualidade de gestora, a CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Cláudio Soares, 72, conj. 918, Pinheiros, CEP 05422-030, inscrita no CNPJ sob o nº 46.974.410/0001-34, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 20.303, expedido em 7 de novembro de 2022 ("Gestor").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e seguintes da Resolução CVM 160, desde que atingida quantidade mínima de 1.000.000 (um milhão) Cotas, equivalente ao montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 10.350.000,00 (dez milhões, trezentos e cinquenta mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta"). Desde que o Montante Mínimo da Oferta seja colocado, a Oferta poderá ser encerrada e as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo Administrador. Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 15.525.000,00 (quinze milhões, quinhentos e vinte e cinco mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondentes a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo, nos termos do art. 50 da Resolução CVM 160, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalente a até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Total da Oferta"), e de R\$ R\$ 77.625.000,00 (setenta e sete milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.

A Oferta será realizada no Brasil, sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, previsto no artigo 26, da Resolução CVM 160, será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados e Investidores Profissionais (conforme definidos abaixo), sob a coordenação da GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - BOLSA, BRASIL, BALCÃO ("B3"). As demais instituições integrantes do consórcio de distribuição da Oferta, se contratadas (as "Instituições Consorciadas", que, em conjunto com o Coordenador Líder, serão denominadas as "Instituições Participantes da Oferta"), estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder no que toca à distribuição das Cotas, inclusive no que se refere ao cumprimento das disposições da legislação e regulamentação em vigor. As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador (abaixo definido), conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Observados os termos e condições estabelecidos neste Prospecto, será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas da Primeira Emissão, a Taxa de Distribuição Primária equivalente a um percentual fixo de 3,49% (três inteiros e quarenta e nove centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota, equivalente a R\$ 0,35 (trinta e cinco centavos) por Cota correspondente ao quociente entre (i) o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da Primeira Emissão, que inclui, entre outros custos e despesas da Oferta indicados no Prospecto, a comissão de coordenação e distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta, caso contratadas, e (ii) o Montante Total da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária") destinada ao pagamento dos custos e despesas da Oferta, estimados em R\$ 2.613.822,90 (dois milhões, seiscentos e treze mil, oitocentos e vinte e dois reais e noventa centavos), conforme discriminado neste Prospecto, que integrará o Preço de Integralização a ser pago pelos Investidores. Todas as despesas e custos da presente Oferta serão pagos pelo Administrador e reembolsados pelos Investidores, com o pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Caso, após a Data de Liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio da Classe Única.

Todas as referências ao Fundo neste Prospecto devem ser interpretadas como referências à Classe Única de Cotas, exceto se o contexto assim não o permitir.

REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA CONCEDIDO EM 22 DE MARÇO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/087

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 22 A 51 DESTA PROPECTO.

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

O PROPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 NA PÁGINA 55 DESTA PROPECTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS", NA PÁGINA 78 DESTA PROPECTO.

A DATA DESTA PROPECTO É 22 DE MARÇO DE 2024.

COORDENADOR LÍDER

Guide
investimentos

GESTOR

ADMINISTRADOR

ASSESSOR LEGAL

CPV | Asset

VORTX

FREITASLEITE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AVISOS IMPORTANTES

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

A OFERTA FOI AUTOMATICAMENTE REGISTRADA NA CVM, CONFORME O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NO ART. 26, DA RESOLUÇÃO CVM 160, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/087, EM 22 DE MARÇO DE 2024. ADICIONALMENTE, A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE AUTORREGULAÇÃO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE DESDE 30.09.2023 ("CÓDIGO ANBIMA DE ART") E NO "CÓDIGO ANBIMA DE AUTORREGULAÇÃO PARA ESTRUTURAÇÃO, COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE OFERTAS PÚBLICAS DE VALORES MOBILIÁRIOS E OFERTAS PÚBLICAS DE AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS" VIGENTE DESDE 01.02.2024 ("CÓDIGO ANBIMA DE OFERTAS").

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONSTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. 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 AOS COTISTAS DO FUNDO.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA A CONDIÇÕES QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO OFERTANTE, E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DO OFERTANTE.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM, NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES	7
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	17
Breve Descrição da Oferta	17
Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento.....	17
Identificação do público-alvo	18
Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	18
Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	19
Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	19
Quantidade de Cotas a serem Ofertadas	19
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	20
Destinação de Recursos	20
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	21
No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.	21
4. FATORES DE RISCO	22
Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização	22
Riscos de crédito	23
Risco de concentração	23
Risco do modelo de negócio de geração distribuída.....	23
Risco jurídico e regulatório quanto à atividade de geração distribuída no Brasil	23
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel	23
Risco de desvalorização dos imóveis	24
Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários	24
Risco da não aquisição dos Ativos alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade	24
Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Imobiliário da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pela Classe.....	25
Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários.....	25
Risco imobiliário.....	25
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários.....	25
Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo.....	26
Riscos institucionais.....	26
Risco do incorporador/construtor.....	26
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis	26
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento	27
Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários	27
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção	27
Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação.....	27
Não existência de garantia de eliminação de riscos.....	28
Risco de liquidez	28
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação	29
Perda da isenção de imposto de renda para pessoas físicas	29
Risco de Desenquadramento para Fins Tributários.....	30
Riscos regulatórios	30
Riscos institucionais.....	30



Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiro, inclusive o preço de mercado das Cotas	31
Risco da Marcação a Mercado	31
Riscos tributários	31
Riscos de alterações nas práticas contábeis	32
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	32
Risco jurídico e de decisões judiciais desfavoráveis.....	32
Riscos de prazo.....	33
Riscos ambientais.....	33
Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo	34
Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Imobiliários onerados.....	34
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.....	34
Risco de potencial conflito de interesse	34
Risco de vacância.....	35
Riscos decorrentes do aumento dos custos de construção	35
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários.....	35
Risco do Investimento nos Ativos Renda Fixa.....	35
Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo.....	36
Não existência de garantia de eliminação de riscos.....	36
Risco de declaração de insolvência civil.....	36
Risco relacionado à liquidação antecipada da Classe	36
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos.....	37
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos	37
Recente Desenvolvimento da Securitização de Direitos Creditórios	37
Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização	38
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI	38
Risco de execução das garantias atreladas aos CRI	38
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta	39
Informações contidas neste Prospecto	39
Riscos Climáticos.....	39
Instabilidade Cambial	39
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor	39
Risco de liquidação antecipada do Fundo	40
Risco de desempenho passado.....	40
Risco de regularidade dos imóveis.....	40
Riscos relativos à regularização e georreferenciamento de Imóveis Alvo.....	40
Risco decorrente de alterações no Regulamento.....	41
Risco de concentração da carteira do Fundo	41
Risco da morosidade da justiça brasileira	41
Risco de disponibilidade de caixa.....	41
Risco relativo à concentração e pulverização.....	41
Risco operacional	42
Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo.....	42
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes	42
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	42
Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo	43
Risco de governança.....	43
Risco relativo às novas emissões.....	43
Risco de restrição na negociação	44
Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos.....	44
Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo	44
Risco de desastres naturais e sinistro	44



Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros.....	45
Riscos de despesas extraordinárias.....	45
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.....	45
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.....	46
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.....	46
Risco decorrente da importância do Gestor e sua substituição.....	46
Risco de uso de derivativos	47
Riscos de liquidez das Cotas no mercado secundário.....	47
Riscos da não colocação do Montante Total da Oferta	47
Risco de não concretização da Oferta.....	47
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	48
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	48
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até a autorização da B3	49
Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.....	49
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento.....	49
Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante	49
Risco de desenquadramento passivo involuntário	49
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.....	50
Riscos relacionados ao COVID – 19	50
Demais riscos	50
Informações contidas neste Prospecto	51
5. CRONOGRAMA TENTATIVO	52
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....	53
Histórico das negociações.....	53
Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas	53
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).....	53
Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação	54
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	55
Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas.....	55
Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	55
Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta	56
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	59
Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	59
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada.....	59
Taxa de Ingresso e Taxa de Saída	59
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo	60
Eventual destinação da Oferta ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	60
Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	60
Regime de distribuição.....	60
Critério de Colocação da Oferta.....	61
Procedimento de Alocação	63
Alocação e liquidação da Oferta	63
Período de Distribuição	64
Formas de Subscrição e Integralização.....	64



Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	65
Admissão à negociação em mercado organizado	65
Formador de Mercado	65
Contrato de Estabilização	65
Requisitos ou exigências mínimas de investimento	65
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	66
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	67
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder	67
Relacionamento do Administrador com o Gestor.....	67
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor	68
Relacionamento entre o Administrador, o Gestor e os Ativos do Fundo.....	68
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	69
Condições Precedentes do Contrato de Distribuição	69
Instituições Participantes da Oferta	71
Demonstrativo dos Custos de Distribuição	72
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	73
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	74
Regulamento do Fundo	74
Demonstrações financeiras e informes	76
Informações do Gestor e Administrador	77
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	78
Declaração de Informações e Esclarecimentos	78
Declaração de Registro do Emissor	80
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES.....	81
Informações Relevantes do Fundo	81
Base legal e Classificação ANBIMA.....	81
Constituição e Registro	81
Prazo de Duração	81
Público-Alvo	81
Objetivo e Política de Investimento.....	81
Administração, controladoria, escrituração e custódia	83
Gestão da carteira do Fundo.....	85
Vedações ao Administrador	85
Substituição dos Prestadores de Serviços	85
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços	85
Taxa de Administração.....	85
Taxa de Gestão.....	86
Taxa de Performance	86
Taxas de ingresso ou saída.....	87
Demonstrações Financeiras e auditoria	87
Assembleia de Cotistas	87
Encargos do Fundo	88
Política de distribuições.....	89
Da publicidade e remessa de documentos	90
Principais fatores de risco relativos ao Fundo	90
Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo Fundo	90
Regras de Tributação do Fundo	90
Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo.....	91
Tributação aplicável ao Fundo	92
Breve histórico do Administrador.....	93
Breve histórico do Gestor	94



ANEXOS	95
ANEXO A Instrumento de Constituição do Fundo	97
ANEXO B Versão vigente do Regulamento	157
ANEXO C Declarações de veracidade do Coordenador Líder, do Gestor e do Administrador devidamente assinadas	215
ANEXO D Estudo de Viabilidade.....	223
ANEXO E Informe Anual – Suplemento K da Resolução CVM 175.....	239



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

Administrador	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016.
ANBIMA	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
ANEEL	A Agência Nacional de Energia Elétrica.
Anúncio de Encerramento	O anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3.
Anúncio de Início	O anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3.
Assembleia Geral de Cotistas	A Assembleia Geral de Cotistas, que deve observar os termos do Capítulo III da Parte Geral do Regulamento.
Assembleia Especial de Cotistas	A Assembleia Especial de Cotistas da Classe Única, que deve observar os termos do Capítulo V do Anexo Descritivo do Regulamento.
Ativos	Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando mencionados em conjunto.
Ativos Imobiliários	São (i) os Imóveis Alvo, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) Participação Societária; (iii) cotas de FII que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (iv) certificados de recebíveis imobiliários; e (v) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.
Ativos de Renda Fixa	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item “a” acima; (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens “a” e “b” acima.
Auditor Independente	A empresa contratada a critério do Gestor para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários.

B3	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	O Banco Central do Brasil.
Classe ou Classe Única	Significa a classe única de cotas do Fundo, conforme Anexo Descritivo do Regulamento. Todas as referências ao Fundo neste Prospecto devem ser interpretadas como referências à Classe Única de Cotas, exceto se o contexto assim não o permitir.
CNPJ	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA de ART	O “Código ANBIMA de Autorregulação de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, vigente desde 30 de setembro de 2023.
Código ANBIMA de Ofertas	O “Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários” vigente desde 1º de fevereiro de 2024.
Código Civil Brasileiro	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Os atos que caracterizam potencial conflito de interesses, conforme previstos nos artigos 27, §1º, 31 e 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, os quais dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Especial de Cotistas.
Contrato de Distribuição	O “Contrato de Distribuição Pública da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Classe Única do CPV Energia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, celebrado em 15 de março de 2024 entre o Fundo, representado pelo Gestor, e o Coordenador Líder, com a interveniência e anuência do Gestor e do Administrador, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta Pública.
Consultor Especializado	Significa a consultoria especializada contratada em nome da classe, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos.
Coordenador Líder	A GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.
Cotas	As cotas escriturais e nominativas, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe Única do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.

Custodiante	O Administrador.
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas é a primeira Data de Liquidação.
Data de Liquidação	A data na qual será realizada uma liquidação física e financeira dos Termos de Aceitação da Oferta celebrados pelos Investidores que tenham subscrito Cotas da Primeira Emissão. Esta liquidação ocorrerá de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta, nos termos da Seção "Cronograma Tentativo", na página 52 deste Prospecto.
DDA	Sistema de Distribuição de Ativos, administrado pela B3.
DI	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
Dias Úteis	Para os fins da Oferta, os dias compreendidos entre a segunda e a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional e/ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no art. 117 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e no art.42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
Emissão ou Primeira Emissão	A 1ª (primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo.
Escriturador	O Administrador.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor, para os fins do Anexo C, da Resolução CVM 160. Uma cópia do Estudo de Viabilidade se encontra anexa a este Prospecto.
FII(s)	Fundos de investimento imobiliário, constituídos conforme disposições da Lei nº 8.668/93 e do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
Fundo	O CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA , inscrito no CNPJ sob o nº 54.174.907/0001-04.
Gestor	A CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Cláudio Soares, 72, conj. 918, Pinheiros, CEP 05.422-030, inscrita no CNPJ sob o nº 46.974.410/0001-34, autorizada pela CVM para exercer as atividades de gestão de carteira de valores mobiliários.
IGP-M	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.



Imóveis Alvo	Significam os imóveis ou direitos reais sobre imóveis nos quais sejam implantadas Usinas de Energia Fotovoltaica (UFV), Centrais de Geração Hidrelétrica (CGH) ou outras centrais de geração de energia a partir de fontes renováveis.
Instituições Consorciadas	As instituições habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro que aderirem à Oferta por meio de adesão à Carta Convite ou da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado com o Coordenador Líder.
Instituições Participantes da Oferta	O Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas, quando referidos em conjunto.
Instrumento de Constituição	O " <i>Instrumento Particular de Constituição do CPV Energia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada</i> ", celebrado pelo Administrador e pelo Gestor em 1º de março de 2024, que aprovou a constituição do Fundo, o Regulamento, a realização da primeira emissão de Cotas do Fundo, desta Oferta, da contratação do Coordenador Líder, bem como os principais termos e condições da Oferta, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e Resolução CVM 175.
Instrumento Particular de Alteração do Regulamento	O " <i>Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do CPV Energia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada</i> ", celebrado pelo Administrador e pelo Gestor em 21 de março de 2024, que aprovou a versão vigente do Regulamento.
Investidores	Os Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais, quando referidos em conjunto. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.
Investidores Profissionais	Significa os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.
Investidores Qualificados	Significa os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, aos quais a Oferta é destinada, quais sejam: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de Investidor Qualificado mediante termo próprio; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam Investidores Qualificado. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.



Investimentos Temporários	Significam os investimentos temporários em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, feitos durante o processo de distribuição.
IPCA/IBGE	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
IOF/Títulos	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IR	O Imposto de Renda.
LCI	Letras de Crédito Imobiliário.
Lei nº 6.385/76	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a Comissão de Valores Mobiliários.
Lei nº 6.404/76	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
Lei nº 8.245/91	A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
Lei nº 8.668/93	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 9.779/99	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que, entre outras disposições, altera a legislação do IR, relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário.
Lei nº 11.033/04	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais; institui o Regime Tributário para Incentivo à Modernização e à Ampliação da Estrutura Portuária – REPORTO.
Lei nº 14.300/22	A Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, que institui o marco legal da microgeração e minigeração distribuída, o Sistema de Compensação de Energia Elétrica (SCEE) e o Programa de Energia Renovável Social (PERS).
Lei nº 14.754/22	A Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras, entidades controladas e <i>trusts</i> no exterior.
Lock-up para Negociação	Tem a definição que lhe é atribuída na seção “Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas” na página 55 deste Prospecto.



Lote Adicional	São as Cotas que representam até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta, ou seja, até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério exclusivo do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor, conforme faculdade prevista no artigo 50 da Resolução CVM 160. Tais Novas Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Montante Inicial da Oferta	O montante de 6.000.000 (seis milhões) Cotas, equivalente a R\$ 60.000.000 (sessenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 62.100.000,00 (sessenta e dois milhões e cem mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.
Montante Mínimo da Oferta	O montante mínimo de 1.000.000 (um milhão) Cotas, equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 10.350.000,00 (dez milhões, trezentos e cinquenta mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.
Montante Total da Oferta	O montante de 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 77.625.000,00 (setenta e sete milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.
Oferta ou Oferta Pública	A oferta pública de distribuição de Cotas da Primeira Emissão do Fundo, a ser realizada sob o rito de registro automático previsto no artigo 26 da Resolução CVM 160.
Partes Relacionadas	Serão consideradas partes relacionadas de uma pessoa: (i) a sociedade controladora ou sob controle comum da pessoa, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da pessoa, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da pessoa, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas acima.
Participação Societária	Significam as ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo.
Patrimônio Líquido	Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos a exigibilidades.
Período de Distribuição	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer tão logo o Coordenador Líder verifique: (i) o encerramento do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e com o Administrador.



Período de Subscrição	Período no qual serão recebidos os Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento, cujas datas de início e encerramento se encontram previstas no cronograma tentativo da Oferta, nos termos da Seção “Cronograma Tentativo”, na página 52 deste Prospecto.
Pessoas Vinculadas	Significam os investidores, que sejam considerados pessoas vinculadas, nos termos da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, qualquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Fundo ou do Gestor; (ii) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, ao Administrador, ao Fundo ou ao Gestor; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), o Administrador, o Fundo ou o Gestor, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, Administrador, do Fundo ou do Gestor; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Administrador, pelo Fundo ou pelo Gestor, ou por pessoas a eles vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “i” a “iv” anteriores; (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Regime de Distribuição”, na página 60 deste Prospecto.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo IV do Anexo Descritivo do Regulamento.
Preço de Emissão	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Primeira Emissão, de R\$ 10,00 (dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
Preço de Integralização	O preço a ser pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Cotas equivalente a R\$ 10,35 (dez reais e trinta e cinco centavos), que corresponde ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
Prestadores de Serviços Essenciais	O Administrador e o Gestor, quando mencionados em conjunto.
Procedimento de Alocação	É o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início, para verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação da Oferta e as ordens de investimento e do atingimento do Montante Mínimo da Oferta.



Prospecto	Este "Prospecto de Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª (primeira) Emissão da Classe Única do CPV Energia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada".
Público-Alvo	Os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão vigente foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento. Uma cópia do Regulamento encontra-se anexa a este Prospecto, na página 74.
Representantes dos Cotistas	Os representantes dos Cotistas, a serem nomeados em Assembleia Geral de Cotistas, responsáveis por exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Capítulo VI do Anexo Descritivo do Regulamento.
Resolução CVM 11	A Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos clubes de investimento.
Resolução CVM 21	A Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários.
Resolução CVM 27	A Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, que dispõe sobre a dispensa da apresentação do boletim de subscrição em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários liquidadas por meio de sistema administrador por entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, dispõe sobre a apresentação de documento de aceitação no âmbito de ofertas públicas.
Resolução CVM 30	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
Resolução CVM 35	A Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, que estabelece normas e procedimentos a serem observados na intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários.
Resolução CVM 160	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
Resolução CVM 175	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, e revoga as normas que especifica.



RFB	A Receita Federal do Brasil.
Taxa de Administração	Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria, o Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento), ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais. A Taxa de Administração será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no Fundo. O cálculo da Taxa de Administração levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Taxa de Administração observará o valor mínimo total de R\$ 16.500,00 (dezesesseis mil e quinhentos reais) ao mês.
Taxa de Distribuição Primária	Significa a taxa devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas da Primeira Emissão equivalente a um percentual fixo de 3,49% (três inteiros e quarenta e nove centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota, equivalente a R\$ 0,35 (trinta e cinco centavos) por Cota correspondente ao quociente entre (i) o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da Primeira Emissão, que inclui, entre outros custos e despesas da Oferta indicados no Prospecto, a comissão de coordenação e distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta, caso contratadas, e (ii) o Montante Total da Oferta, destinada ao pagamento dos custos e despesas da Oferta, estimados em R\$ 2.613.822,90 (dois milhões, seiscentos e treze mil, oitocentos e vinte e dois reais e noventa centavos), conforme discriminado neste Prospecto, que integrará o Preço de Integralização a ser pago pelos Investidores.
Taxa de Gestão	Pela prestação dos serviços de gestão de ativos, o Fundo pagará ao Gestor Taxa de Gestão equivalente a 1,13% (um inteiro e treze centésimos por cento) ao ano, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais. A Taxa de Gestão será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no mês subsequente à primeira integralização de Cotas do Fundo. O cálculo da Taxa de Gestão levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Taxa de Gestão observará o valor mínimo total de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao mês. O valor mínimo mensal da Taxa de Gestão, será atualizado anualmente, desde a data de início do Fundo, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.
Taxa de Performance	Significa a taxa de performance paga ao Gestor que será calculada pelo "método ativo" e será auferida sobre o rendimento da Cota que superar 20% (vinte por cento) do que

	<p>exceder o 100% (cem por cento) do IPCA acrescido de 7% (sete por cento). A Taxa de Performance será calculada e provisionada pelo Administrador, diariamente por Dia Útil, e paga diretamente pela Classe a cada semestre civil, a partir do início de funcionamento da Classe, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento de cada período de apuração. Entende-se como semestre civil, para fins de aplicação do disposto no acima, os períodos compreendidos entre: (i) o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de janeiro, inclusive, e o último Dia Útil do mês de junho, inclusive; e (ii) o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de julho, inclusive, e o último Dia Útil do mês de dezembro, inclusive. O Prestador de Serviço Essencial pode reduzir unilateralmente taxa que lhe compete, sem que seja requerida deliberação de Assembleia Especial de Cotistas para que seja promovida alteração do Regulamento.</p>
<p>Termo de Aceitação da Oferta</p>	<p>Significa cada formulário específico firmado por Investidores, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta. Nos termos do §3º do art. 9º da Resolução CVM 160, a utilização de Termos de Aceitação da Oferta da oferta não é exigida em relação a Investidores Profissionais, os quais poderão aderir à oferta por meio de ordens investimento.</p>
<p>Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição</p>	<p>Termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelas Instituições Consorciadas, o qual regulará a participação das Instituições Consorciadas na colocação das Cotas aos Investidores.</p>
<p>Termo de Adesão ao Regulamento</p>	<p>É o documento que todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá assinar atestando que recebeu exemplar do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito, e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido no Fundo.</p>

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Breve Descrição da Oferta

As Cotas da Primeira Emissão do Fundo serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição previsto artigo 26, da Resolução CVM 160, e será conduzida de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 175 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

A Oferta será coordenada pelo Coordenador Líder nos termos e condições firmados no Contrato de Distribuição. Para maiores informações, sugere-se a leitura da Seção 11 deste Prospecto.

O Coordenador Líder e as demais Instituições Consorciadas, se contratadas, realizarão a distribuição das Cotas da Primeira Emissão no âmbito da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação.

A Oferta foi aprovada por meio do Instrumento de Constituição, cujos termos e condições podem ser verificados no Anexo A, na página 97 deste Prospecto. O Instrumento de Constituição pode ser acessado por meio do <http://www.cvm.gov.br> (neste website, ao rolar a página, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Fundos de Investimento" e "Fundos Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net e, então, localizar o documento desejado).

A Oferta foi automaticamente registrada na CVM sob o nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/087**, em 22 de março de 2024, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Ofertas.

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

As Cotas da Primeira Emissão (i) são da Classe Única do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe Única, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, (vi) não conferem aos seus titulares, propriedade sobre os imóveis ou títulos ou sobre fração ideal desses imóveis, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares, direito de preferência, nos termos do Regulamento, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas da Primeira Emissão e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

A Classe Única tem as características descritas no Anexo Descritivo da Classe Única, anexado ao Regulamento.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 3º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Observado o disposto abaixo, as Cotas colocadas no âmbito da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem integralizadas, calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos distribuídos nos meses subsequentes. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e obtida a autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação. A partir



dessa distribuição, todas as Cotas em circulação se tornarão fungíveis. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.

Identificação do público-alvo

A Oferta é direcionada exclusivamente a Investidores Qualificados e Investidores Profissionais, que se enquadrem no público-alvo do Fundo descrito no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Resolução CVM 11, e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada. Não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país além do Brasil.

Adicionalmente, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, 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) das Cotas do Montante Inicial da Oferta, os Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas; (ii) 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; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada.

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

Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas entre Investidores Qualificados na B3, observado que a revenda somente poderá ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do art. 86, III, da Resolução CVM 160.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3. As Instituições Consorciadas e o Coordenador Líder da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Termos de Aceitação da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O valor nominal unitário de cada Cota da Primeira Emissão é de R\$ 10,00 (dez reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Os custos e despesas da Oferta, estimados em R\$ 2.613.822,90 (dois milhões, seiscentos e treze mil, oitocentos e vinte e dois reais e noventa centavos), conforme discriminado na página 72 deste Prospecto, serão pagos pelo Administrador e reembolsados pelos Investidores, com o pagamento da Taxa de Distribuição Primária, a qual integrará o Preço de Integralização. A Taxa de Distribuição Primária equivale a um percentual fixo de 3,49% (três inteiros e quarenta e nove centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota, equivalente a R\$ 0,35 (trinta e cinco centavos) por Cota correspondente ao quociente entre **(i)** o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da Primeira Emissão, que inclui, entre outros custos e despesas da Oferta indicados no Prospecto, a comissão de coordenação e distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta, caso contratadas, e **(ii)** o Montante Total da Oferta. Caso, após a Data de Liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio da Classe Única.

Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária da primeira emissão de Cotas do Fundo, de, inicialmente, 6.000.000 (seis milhões) Cotas, totalizando o montante de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 62.100.000,00 (sessenta e dois milhões e cem mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas a ser distribuída pode, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, e sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicialmente requerida, isto é, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas do Lote Adicional, caso em que o montante máximo da Oferta será equivalente a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 77.625.000,00 (setenta e sete milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido Montante Mínimo da Oferta, de 1.000.000 (um milhão) cotas, equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 10.350.000,00 (dez milhões, trezentos e cinquenta mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Quantidade de Cotas a serem Ofertadas

Serão ofertadas, inicialmente, até 6.000.000 (seis milhões) Cotas, sendo certo que a quantidade inicial poderá ser (i) aumentada, em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de distribuição parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Destinação de Recursos

Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos captados na Oferta, inclusive os recursos provenientes da emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR**, e observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável, preferencialmente em Ativos Imobiliários e em Ativo de Renda Fixa. **Para mais informações sobre a Política de Investimento do Fundo, recomenda-se a leitura do item "Objetivo e Política de Investimento" do Regulamento, disponível na página 81 deste Prospecto.**

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* **meramente indicativo** de potenciais Ativos da Oferta identificados pelo Gestor é atualmente composto por:

Ativo	Concessionária	Potência (MW)	Capacidade Instalada (MWp)	Investimento (milhares de R\$)
UFV CE I	ENEL CE	1.00	1.37	R\$ 6,350.00
UFV MG I	CEMIG	2.50	3.00	R\$ 14,227.20
UFV MT I	EMT	2.50	3.30	R\$ 19,140.00
UFV SP I	NEOENERGIA ELEKTRO	1.00	1.30	R\$ 5,508.00
UFV SP II	CPFL PAULISTA	1.00	1.37	R\$ 6,700.00
UFV GO I	EQUATORIAL	1.00	1.39	R\$ 5,500.00
6 UFV's		9.00	11.73	R\$ 57,425.20

A destinação de recursos descrita neste Prospecto e nos documentos da oferta é meramente indicativa, não configurando qualquer compromisso do Fundo, do Administrador ou do Gestor em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da Emissão. Em caso de distribuição parcial, nos termos do art. 73 da Resolução CVM 160, das Cotas da Primeira Emissão e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção.

Caso não seja possível a aquisição pelo Fundo de qualquer dos Ativos indicados acima por qualquer razão, o Fundo utilizará os recursos líquidos captados com a Oferta para a aquisição de outros Ativos, observada sua Política de Investimento.

Posterior ou concomitantemente à Oferta, conforme o caso, o Gestor, em conjunto com o Administrador, poderá conduzir, diretamente e por meio de assessores jurídicos, a auditoria de aquisição de Ativos Imobiliários, a qual poderá não ser concluída de forma satisfatória às partes, ou ainda identificar potenciais passivos não descritos neste Prospecto que inviabilizem a aquisição de referidos Ativos Imobiliários, de forma que poderá haver alterações à destinação de recursos indicada nesta seção. A escolha por qualquer um dos Ativos Imobiliários, bem como a ordem de prioridade, mencionados no *pipeline* indicativo acima será definida de acordo com o melhor entendimento do Gestor, tendo vista os melhores interesses do Fundo e a conclusão de processo de *due diligence*, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos Ativos listados.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS ESPECÍFICOS PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR 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 IMOBILIÁRIOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATA DE CONDIÇÕES E ORDEM INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

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.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS IMOBILIÁRIOS 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, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR 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.

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

Dentre os potenciais Ativos a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos da Oferta indicados no pipeline da seção acima, poderá haver Ativos em situação de potencial conflito de interesses.

Após o encerramento da Oferta, por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento, caso o Fundo venha a adquirir ativos em situação de potencial conflito de interesses, nos termos dos arts. 27, §1º, 31 e 32, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a concretização da aquisição dos referidos Ativos em situação de potencial conflito de interesses dependerá da aprovação prévia, específica e informada de Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Especial de Cotistas; e no mínimo (ii.a) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas ou (ii.b) metade das cotas emitidas pelo Fundo caso o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENVOLVENDO O COORDENADOR LÍDER, O FUNDO, O ADMINISTRADOR E/OU O GESTOR, SUGERE-SE A LEITURA DOS ITENS “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” DA SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 22 DESTE PROSPECTO.

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, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, das Cotas da Primeira Emissão e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção.

NÃO HAVERÁ FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

4. FATORES DE RISCO

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, no Regulamento e no Informe Anual, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, 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, portanto, 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 em geral, 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 os Cotistas.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DO COORDENADOR LÍDER, ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO.

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, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 envolveram, 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 e os resultados operacionais do Fundo, e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos.

Riscos de crédito

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos, inclusive do recebimento dos valores devidos pelos eventuais locatários do Fundo, e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores, locatários 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, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de concentração

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de Ativos Imobiliários, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

Risco do modelo de negócio de geração distribuída

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O modelo de negócio de geração distribuída está sujeito a determinados riscos específicos dessa atividade, os quais devem ser avaliados como inerentes aos Ativos Imobiliários. Os contratos com os consumidores finais de energia elétrica serão elaborados e celebrados no futuro, de modo que não se pode garantir que não haverá eventuais riscos relativos a esses contratos, bem como eventuais riscos a Classe e a seus investidores.

Risco jurídico e regulatório quanto à atividade de geração distribuída no Brasil

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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. Ademais, o arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída está sujeito às interpretações dadas pelas distribuidoras de energia elétrica. Caso os agentes discordem de uma interpretação dada pelas distribuidoras, podem recorrer à ANEEL ou ao Poder Judiciário. Não há como garantir a interpretação que será dada pela respectiva concessionária sobre a legislação e a regulamentação aplicável à geração distribuída, nem prever como essas interpretações poderão afetar os Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar os investidores da Classe.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os imóveis investidos pela Classe poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, 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 da Classe. Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho da Classe são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis da Classe; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial dos imóveis da Classe; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel da Classe se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis da Classe; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis da Classe estão localizados. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desvalorização dos imóveis

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A aquisição dos Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários, 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 Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe também.

Risco da não aquisição dos Ativos alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daquelas previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Não há como garantir que a Classe irá comprar todos os Ativos alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos Ativos alvo da Oferta descritos na Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade sejam as

mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Imobiliário da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pela Classe

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Risco imobiliário

Escala Qualitativa de Risco: Maior

É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos pela Classe, 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 dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, 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 aos empreendimentos, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa que se enquadrem à Política de Investimentos da Classe, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.



Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessidade de deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital na Classe, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital na Classe. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte a Classe passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos institucionais

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 da Oferta pode ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, 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.

Risco do incorporador/construtor

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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



Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A Classe poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos à Classe e/ou seus Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro. Assim, a Classe 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 e conseqüente rentabilidade da Classe, bem como a Classe poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, conseqüentemente, aos Cotistas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pela Classe: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte da Classe, o que poderá fazer com que a Classe não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da Classe e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de alugueis gerando despesas extraordinárias



aa Classe; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis da Classe não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse da Classe proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância: mesmo que a empresa administradora dos Ativos Imobiliários aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe

Risco de liquidez

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os Ativos Imobiliários componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Adicionalmente, os FIIs são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e 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. Tendo em vista a Oferta é realizada sob rito de registro automático de distribuição, a revenda das Cotas somente poderá ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do art. 86, III, da Resolução CVM 160. Além disso, conforme deliberado no Instrumento de Constituição e previsto neste Prospecto, as Cotas estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário. 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 e que as Cotas estão sujeitas a determinadas restrições de negociação.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, 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 legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos, ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além disso, cumpre mencionar que existe a possibilidade da Secretaria da Receita Federal ter interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

Em 12 de dezembro de 2023, foi editada a Lei nº 14.754/22, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País, que altera, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, o inciso III e o parágrafo único do art. 3º da Lei nº 11.033, 21 de dezembro de 2004, para estabelecer que a isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos a Cotista pessoa física (i) será concedido somente nos casos em que as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Nem o Administrador ou o Gestor serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Perda da isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda os rendimentos distribuídos a pessoas físicas pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado desde que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, e observado que a isenção não será concedida (i) ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de



rendimentos auferidos pelo Fundo; e (ii) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários na data deste Prospecto, existe o risco de que possam ser modificadas no futuro. Como não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas.

Risco de Desenquadramento para Fins Tributários

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Caso o Gestor deixe de satisfazer as condições previstas na Lei nº 14.754/22, e no Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível garantir que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário destinado ao Regime Específico dos Fundos Não Sujeitos à Tributação Periódica, considerando a hipótese prevista no capítulo de tributação.

Riscos regulatórios

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Riscos institucionais

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados no setor imobiliário 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.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiro, inclusive o preço de mercado das Cotas

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Marcação a Mercado

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que podem possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos tributários

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As regras tributárias aplicáveis aos FII podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, e observado que a isenção não será concedida (a) ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (b) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. 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 FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. 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 o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco jurídico e de decisões judiciais desfavoráveis

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Riscos de prazo

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Riscos ambientais

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação 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 compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências diretas e/ou indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e ao Administrador.

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 as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.



Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Imobiliários, 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, 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 do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Imobiliários onerados

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Considerando que o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em Ativos Imobiliários onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo. Caso a garantia constituída sobre um Imóvel-Alvo venha a ser executada, o Fundo poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Risco de potencial conflito de interesse

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos dos artigos 27, §1º, 31 e 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação previstos no Regulamento, tais atos poderão ser implementados ainda que sem a concordância da totalidade dos Cotistas. 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.

Risco de vacância

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Existe o risco de desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários do Fundo o que pode gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo e impactar adversamente os resultados do investimento feito pelos Cotistas.

Riscos decorrentes do aumento dos custos de construção

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O Fundo estará sujeito, por razões alheias ao controle do Administrador, do Gestor ou do Coordenador Líder, ao aumento dos custos para desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Caso o custo gasto seja superado pelo custo previsto, as obras poderão ser paralisadas e o Fundo poderá sofrer prejuízos que poderão afetar negativamente o investimento feito pelos Investidores.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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. 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 e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Risco do Investimento nos Ativos Renda Fixa

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O Fundo poderá investir em Ativos Renda Fixa e tais Ativos Renda Fixa, pelo fato de poder 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 Renda Fixa 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.

Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo.

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo, nos termos do art. 122, §4º, inciso I, da Parte Geral da Resolução CVM 175.

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O investimento em cotas de FII pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas da Primeira Emissão objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Risco de declaração de insolvência civil

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Em caso de patrimônio líquido negativo, sem que os Cotistas cheguem a um consenso sobre sua resolução, os Cotistas poderão ter de deliberar sobre a apresentação de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, nos termos previstos na Resolução CVM 175. Tendo em vista a novidade normativa e a ausência de precedentes sobre o referido procedimento, não é possível prever os riscos e os desdobramentos negativos que podem advir de tal procedimento para os Cotistas, direta e/ou indiretamente.

Risco relacionado à liquidação antecipada da Classe

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Existem eventos que podem ensejar a liquidação do Fundo, conforme previsto no Regulamento. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pelo Fundo. Ademais, ocorrendo a liquidação do Fundo, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo ainda não ser exigível). Nesse caso, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, o Gestor 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, pelo Administrador ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de Execução das Garantias Atréadas aos Ativos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

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

Recente Desenvolvimento da Securitização de Direitos Creditórios

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A securitização de recebíveis é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Somente em 2022 foi editada a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conhecida como o Marco Legal da Securitização. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor (no caso, a devedora) e créditos que lastreiam a emissão.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento do Fundo em CRI, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre os CRI, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses no investimento em CRI, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento do Fundo em CRI, e consequentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e consequentemente afetar de modo adverso o Cotista.

Além disso, em 1º de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional, por meio da Resolução nº 5.118, restringiu o rol de direitos creditórios que poderão constituir o lastro de emissões de CRI, o que poderá reduzir a quantidade de emissões e, por consequência, o volume de CRIs disponíveis para aplicação pelo Fundo. A redução da quantidade de emissões poderá impedir o obstar a alocação da carteira do Fundo em CRI, o que poderá ocasionar prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte do Fundo em seu investimento em CRI, em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos. Assim, em razão do caráter recente da legislação referente a CRI e de sua paulatina consolidação levam à menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto a suas estruturas pelos investidores, pelo mercado e pelo Poder Judiciário, deste modo afetando de forma adversa o investimento do Fundo em CRI, e consequente afetando adversamente as suas Cotas.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI, anteriormente investido.

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 dos 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) imobiliários, 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.

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O investimento do Fundo em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI em que o Fundo investiu, poderá haver a necessidade de contratação de prestadores de serviços, 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 de forma adversa o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Informações contidas neste Prospecto

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes.

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

Riscos Climáticos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As alterações climáticas extremas podem ocasionar danos aos Ativos Imobiliários, alteração de desempenho dos referidos Ativos Imobiliários e/ou interrupção no abastecimento de produtos e serviços necessários à sua construção ou manutenção. Ainda, vale ressaltar que algumas regiões do Brasil estão atualmente experimentando condições de seca, resultando em escassez de água e na implementação de políticas de racionamento de água. Os devedores não poderão garantir que secas severas ou escassez de água não afetarão as operações dos Ativos Imobiliários, com conseqüente efeito adverso sobre seus negócios e resultados operacionais. Nesse contexto, a capacidade de produção e entrega dos Ativos Imobiliários pode ser adversamente afetada, o que poderá impactar negativamente o Fundo e os Cotistas.

Instabilidade Cambial

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar e/ou outras moedas novamente. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e/ou outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades dos Devedores. Qualquer oscilação no preço de moedas internacionais (sobretudo o Dólar Norte Americano) pode afetar a apuração dos valores pagos pelos clientes dos devedores no âmbito de suas relações comerciais, afetando, desta forma, a capacidade de pagamento dos devedores e, conseqüentemente, comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outras. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de



elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais Ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e de uma gestão adequadas, que estarão sujeitas a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Risco de desempenho passado

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto 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 o Administrador, o Gestor 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.

Risco de regularidade dos imóveis

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O resultado da exploração de empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis podem estar diretamente vinculados a ativos investidos pelo Fundo. 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 prejuízos aos títulos ou veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à regularização e georreferenciamento de Imóveis Alvo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Podem existir questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis Alvo, incluindo discussões acerca da dos limites territoriais dos Imóveis Alvo, devido à falta de georreferenciamento em algumas das matrículas. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Imóveis Alvo, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Imóveis Alvo, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a



efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos tais como ônus ou gravames reais que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo ou de direitos relativos aos Imóveis Alvo; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis Alvo pelo Fundo; (iii) acarretar em discussões judiciais cujo objeto seja utilizar algum(ns) dos Imóveis Alvo para o pagamento de eventuais débitos, cujo montante seja de valor elevado (i.e. próximo ao valor do imóvel) de natureza *propter rem* ou de natureza pessoal dos antigos proprietários, ou (iv) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóveis Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Risco decorrente de alterações no Regulamento

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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.

Risco de concentração da carteira do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em Ativos Imobiliários, inclusive valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. 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.

Risco da morosidade da justiça brasileira

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Risco de disponibilidade de caixa

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará 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.

Risco relativo à concentração e pulverização

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 da 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.

Risco operacional

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Ademais, o recebimento de valores pelo Fundo está sujeito à capacidade operacional dos Ativos Imobiliários, o que pode prejudicar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos decorrentes de eventual alienação dos imóveis pertencentes ao Fundo, de suas receitas de aluguel, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação 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 de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes próximos aos imóveis da carteira do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em alienar Imóveis Alvo ou renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade de alienar Imóveis Alvo em condições favoráveis ou de locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto 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 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.

Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor 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 do Gestor 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, 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.

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, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Risco de governança

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o prestador de serviço, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (f) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Não se aplica a vedação constante acima quando: (i) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no fundo, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos itens "a" a "e" acima; e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII 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.

Risco relativo às novas emissões

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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.**

Risco de restrição na negociação

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico", de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Risco de desastres naturais e sinistro

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos, 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.

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Em alguns casos não é possível assegurar que os locatários façam a contratação dos seguros e que esta tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis.

Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar desempenho operacional.

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

Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Riscos de despesas extraordinárias

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo



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

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo, nos termos do art. 122, §4º, inciso I, da Parte Geral da Resolução CVM 175.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Risco decorrente da importância do Gestor e sua substituição

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Risco de uso de derivativos

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Risco de maior influência do cotista majoritário nas decisões do fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de Cotas emitidas pelo Fundo por um único Cotista. Assim, dependendo do número de Cotas detidas, poderá existir Cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Riscos de liquidez das Cotas no mercado secundário

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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.

Riscos da não colocação do Montante Total da Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

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

Risco de não concretização da Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes



sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários realizados no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Termo de Aceitação da Oferta, na forma prevista no artigo 74 da Resolução CVM 160 e no item “Distribuição Parcial” na página 59 deste Prospecto.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso não sejam subscritas todas as Cotas da presente Oferta, 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.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso, na Data de Liquidação, os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Termo de Aceitação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Risco de desapropriação

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir Cotas do Fundo. 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. O Administrador, o Gestor 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.

Riscos relativos à dispensa de análise prévia da CVM

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até a autorização da B3

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas entre Investidores Qualificados na B3, observado que a revenda somente poderá ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do art. 86, III, da Resolução CVM 160. Além disso, conforme deliberado no Instrumento de Constituição e previsto neste Prospecto, as Cotas estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário, bem como as restrições de negociação, como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em Ativos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados 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.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor 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.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: (i) incorporação a outra classe de cotas; (ii) cisão total para fundo de investimento sob a gestão de outro gestor, não integrante do mesmo grupo econômico; 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 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.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Riscos relacionados ao COVID – 19

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID – 19. Neste ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, atraso ou suspensão de obras, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Alvo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Além do exposto acima, não há como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.

Demais riscos

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

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

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

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



Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas, dentre outras. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

5. CRONOGRAMA TENTATIVO

Segue abaixo cronograma tentativo dos principais eventos da Oferta:

Evento	Etapa	Data prevista ^{(1) (2)}
1.	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM, Data de Obtenção do Registro Automático na CVM	22/03/2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto e da Lâmina	22/03/2024
3.	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	01/04/2024
4.	Início do Período de Subscrição	01/04/2024
5.	Encerramento do Período de Subscrição	24/04/2024
6.	Procedimento de Alocação	25/04/2024
7.	Data de Liquidação	30/04/2024
8.	Data máxima de Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	18/09/2024

⁽¹⁾ As datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, sugere-se a leitura da seção "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 56 deste Prospecto.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 55 DESTE PROSPECTO.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

Histórico das negociações

Até o presente momento, as Cotas de emissão do Fundo não foram objeto de negociação no mercado secundário.

Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas

Não obstante a competência da assembleia de Cotistas, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em assembleia, por meio de ato do administrador, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado nos parágrafos abaixo, e desde que: (i) limitadas ao montante total máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Emissão ("Capital Autorizado"); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; e (iii) prevejam direito de preferência aos cotistas nos termos do Regulamento.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador, observada a sugestão do Gestor, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as seguintes alternativas (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; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, podendo ser aplicado desconto em relação ao valor de mercado das cotas.

Sem prejuízo do disposto no caput, por proposta do Gestor, a Classe poderá realizar novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da assembleia de cotistas. A deliberação da emissão de novas cotas, seja dentro do Capital Autorizado ou por meio de assembleia de cotistas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observadas as disposições do Parágrafo Primeiro do Artigo 8 do Regulamento.

No âmbito das novas emissões de Cotas do Fundo, aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas e que estejam em dia com suas obrigações, na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão, fica assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício do direito de preferência. Os cotistas que terão direito de preferência, bem como o prazo para o exercício de referido direito, serão definidos na documentação que aprovar a nova emissão de cotas. Exceto se de outra forma deliberado em assembleia de cotistas ou no instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, conforme o caso, na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador e conforme a legislação aplicável. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso II do Parágrafo Primeiro do Artigo 8 do Regulamento.

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)

Por se tratar da Primeira Emissão de Cotas do Fundo e, conseqüentemente, não existir Cotistas neste momento, não ocorrerá diluição.



Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação

O Preço de Emissão por Cota no valor de R\$ 10,00 (dez reais) foi aprovado por meio do Instrumento de Constituição, fixado, conforme orientação do Gestor, de acordo com padrões de mercado para emissões semelhantes, considerando a categoria de fundo e o público-alvo, e será fixo até o encerramento da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas

Os Investidores que subscreverem as Cotas receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Cotas que, até obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, não será negociável. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e obtida a autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 entre Investidores Qualificados, observadas as restrições abaixo indicadas em relação ao público em geral.

Considerando que a Oferta Pública é destinada a Investidores Qualificados, nos termos do art. 26, VI, "b", da Resolução CVM 160, a revenda das Cotas somente poderá ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta Pública, nos termos do art. 86, III, da Resolução CVM 160.

Além disso, conforme deliberado no Instrumento de Constituição, será vedada a negociação das Cotas da 1ª Emissão do Fundo em mercado de bolsa pelo período de até 90 (noventa) dias contados da data de encerramento da Oferta ("Lock-up para Negociação"). O Administrador, observando a recomendação do Gestor, divulgará comunicado ao mercado informando o período do *Lock-up* para Negociação, podendo, ainda, antecipar o término do prazo do *Lock-up* para Negociação, mediante divulgação de outro comunicado ao mercado.

Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS.

O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS RISCOS, UMA VEZ QUE É UM INVESTIMENTO EM RENDA VARIÁVEL, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E À OSCILAÇÃO DAS COTAÇÕES DAS COTAS EM MERCADO DE BOLSA. ASSIM, OS INVESTIDORES PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU INVESTIMENTO.

O investimento nas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliários podem encontrar baixa liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Ainda, o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate das Cotas, exceto em caso de sua liquidação. Ainda, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 22 A 51 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

A 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 FII. SUGERE-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 22 A 51 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

Nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro automático de Oferta, ou que o fundamentem, a CVM pode:

- (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou
- (ii) caso a situação descrita no *caput* acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta protocolado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor.

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

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

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

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

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

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com o Administrador e o Gestor, ou para renúncia à condição da oferta estabelecida pelo ofertante, observado que é obrigatória a comunicação da modificação de que trata este parágrafo à CVM que, mediante requerimento do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores dados em contrapartida à subscrição das Cotas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto.

Na hipótese de modificação da Oferta, a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, e as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se de que os Investidores que manifestaram sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos Termos de Aceitação da Oferta, (i) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas, e (ii) têm conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da respectiva Instituição Participante da Oferta) a respeito da modificação efetuada, para que informem à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio. Os Investidores que revogarem a sua aceitação terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida à subscrição das Cotas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto.



O disposto no parágrafo acima não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, ressalvada determinação específica da CVM, caso entenda que a modificação não melhora a oferta em favor dos Investidores.

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

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes descritas na Seção "Condições relevantes do Contrato de Distribuição", na seção "Contrato de Distribuição", na página 69 deste Prospecto, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição termos da Cláusula 13 do Contrato de Distribuição não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

O Fundo, bem como as Instituições Participantes da Oferta, devem divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da respectiva Instituição Participante da Oferta), para que, na hipótese de suspensão, informem à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta, observado que terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida à subscrição das Cotas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto, (i) todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento; e (ii) os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Se o Investidor revogar sua aceitação nas hipóteses descritas acima, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários realizados pelo Fundo, se for o caso, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação da aceitação à Oferta ("Procedimentos para Restituição de Valores").

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, ou (iii) o Contrato



de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Termo de Aceitação da Oferta comunicará ao Investidor ou Cotista, conforme o caso, o cancelamento da Oferta.

Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto do artigo 68 da Resolução CVM 160.

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.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta. Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Termos de Aceitação da Oferta das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida, nos termos do artigo 73 e seguintes da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas pelo Administrador. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta, poderão, quando da apresentação dos Termos de Aceitação da Oferta e das ordens de investimento, conforme o caso, condicionar a sua adesão à Oferta a que seja distribuída (i) o Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade maior ou igual ao do 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 indicadas nas suas ordens de investimento ou do Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso; ou (2) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Subscrição, as ordens de investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, em que tenha sido indicada a opção do item (i) acima serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso os Investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item (ii) acima, presumir-se-á o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, dos Termos de Aceitação da Oferta e das ordens de investimento dos Investidores, conforme o caso.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador 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 Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Termos de Aceitação da Oferta das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor mínimo para aplicação em Cotas da Primeira Emissão é de R\$ 10,00 (dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 10,35 (dez reais e trinta e cinco centavos) equivalente a 1 (uma) Cota por Investidor.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Total da Oferta.

Fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

O Administrador ou Gestor não serão responsáveis por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

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

A presente Oferta é destinada a Investidores Qualificados e Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 30, sem estabelecimento de tranches destinadas a grupo de Investidores específico.

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

A realização da Primeira Emissão do Fundo e da presente Oferta de Cotas, bem como seus principais termos e condições, foi aprovada, por meio do Instrumento de Constituição, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 175, cujo teor pode ser lido no Anexo A a este Prospecto.

Regime de distribuição

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas da Primeira Emissão no âmbito da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação.

O Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Qualificados, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) observado o art. 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) a obtenção do registro automático da Oferta perante a CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização do Prospecto aos Investidores Qualificados, sendo certo que as providências constantes dos itens "(c)" e "(d)" deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;



- (iii) após a obtenção do registro automático da Oferta perante a CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*);
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores Qualificados eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil da sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º da Resolução CVM 160;
- (v) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento dos Investidores Qualificados, conforme o caso;
- (vi) o Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta e das ordens de investimento;
- (vii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará os Termos de Aceitação da Oferta enviados pelos Investidores Qualificados, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores Qualificados, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (viii) os Investidores Qualificados da Oferta que tiverem seus Termos de Aceitação da Oferta ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (ix) até a Data de Liquidação, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá optar pela emissão do Lote Adicional com objetivo de atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- (x) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xi) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores Qualificados da Oferta interessados em subscrever novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da Primeira Emissão. Não haverá opção de distribuição de lote adicional ou suplementar de Cotas.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas da Primeira Emissão.

Critério de Colocação da Oferta

Serão aceitos os Termos de Aceitação da Oferta firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, o disposto na Seção "Procedimento de Alocação" na página 63 deste Prospecto.

A quantidade de Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento de cada Investidor serão informados ao Investidor, até a Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Termo de Aceitação da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Termo de Aceitação da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo a integralização das Cotas ser feita de acordo com o disposto no parágrafo abaixo, limitado à quantidade de Cotas



prevista no Termo de Aceitação da Oferta e ressalvada a possibilidade de rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas, observado o critério de colocação da Oferta, nos termos previstos nos parágrafos abaixo.

Os Investidores deverão efetuar o pagamento do valor de integralização das Cotas informado conforme o disposto no parágrafo acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado os respectivos Termos de Aceitação da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor, o respectivo Termo de Aceitação da Oferta será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha sido realizado.

Até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Termos de Aceitação da Oferta tenham sido realizados, entregará a cada Investidor os recibos de Cotas por ele subscritas, ressalvadas as possibilidades de desistência e de cancelamento previstas na Seção "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" na página 56 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas prevista abaixo.

Os Termos de Aceitação da Oferta serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de (a) verificação de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual os Termos de Aceitação da Oferta exclusivamente das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160; (b) não pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas por um Investidor, na Data de Liquidação, conforme previsto acima, e consequente cancelamento automático do respectivo Termo de Aceitação da Oferta; e/ou (c) revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da oferta.

Caso a quantidade total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja superior ao Montante Inicial da Oferta, será realizado o rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas subscritas entre todos os Investidores que tiverem apresentado Termos de Aceitação da Oferta, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada à quantidade de Cotas objeto de cada Termo de Aceitação da Oferta e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta, descontando-se frações. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, os Termos de Aceitação da Oferta poderão ser atendidos em quantidade inferior à indicada por cada Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas inicialmente desejada. A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta será realizado em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que, a cada etapa, será alocado, a cada Investidor que ainda não tiver o respectivo Termo de Aceitação da Oferta integralmente atendido, o menor número de Cotas entre: (a) a quantidade de Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (b) o montante resultante da divisão do total da quantidade de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores que ainda não tiverem seus respectivos Termos de Aceitação da Oferta integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas (arredondamento para baixo). No caso de um Investidor efetuar mais de um Termo de Aceitação da Oferta, os Termos de Aceitação da Oferta serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Termos de Aceitação da Oferta que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima. No âmbito do plano de distribuição, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, tanto do Coordenador Líder quanto do Gestor ou do Administrador, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos Investidores.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade



de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, observado que a revenda somente poderá ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do art. 86, III, da Resolução CVM 160.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários realizados no período, se for o caso, calculados a partir da Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, descontados eventuais custos, conforme aplicável.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Montante Inicial da Oferta, os Termos de Aceitação da Oferta e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início, para verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação da Oferta e as ordens de investimento, do atingimento do Montante Mínimo da Oferta e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação e Liquidação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Montante Inicial da Oferta, os Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) 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; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sem levar em consideração as Cotas do Lote Adicional. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 48 DESTE PROSPECTO.**

Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder e no Contrato de Distribuição, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto na Resolução CVM 160.

Com base nas informações disponibilizadas pela B3 e/ou pelo Escriturador, nos Termos de Aceitação da Oferta e nas ordens de investimento recebidos dos Investidores, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto no Prospecto, verificará se (a) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (b) houve excesso de demanda, sendo que, diante dessas informações, o Coordenador Líder definirá se haverá a liquidação da Oferta, bem como o seu volume final.



Após o Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista abaixo. A liquidação física e financeira dos Termos de Aceitação da Oferta e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, ocorrendo junto à B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação. As Cotas liquidadas diretamente junto ao Escriturador serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a Central Depositária da B3 por meio de seu agente de custódia, sem qualquer obrigação ou responsabilidade por parte do Coordenador Líder ou do Administrador.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do art. 13, da Resolução CVM 160.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários realizados no período, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Período de Distribuição

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer até 16 de setembro de 2024.

Formas de Subscrição e Integralização

Os Investidores poderão efetuar seus Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento junto a uma única Instituição Participante durante o Período de Subscrição indicado no cronograma, de acordo com o Plano de Distribuição e os procedimentos da Oferta.

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA.

A integralização de cada uma das Cotas da Primeira Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas da Primeira Emissão 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 da Primeira Emissão que subscrever, observados os critérios de colocação da Oferta, à respectiva Instituição Participante da Oferta.

A liquidação das Cotas da Primeira Emissão subscritas durante o Período de Distribuição de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta (nos termos da subseção "Cronograma Indicativo"). Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores ao Coordenador Líder, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.



Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura (i) de Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração Global, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito, e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido no Fundo, e (ii) do Termo de Aceitação da Oferta (a) que é Investidor Qualificado, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, e (b) ter pleno conhecimento de que a Oferta foi registrada sob o rito de registro automático de distribuição pública perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, bem como de que a emissão das Cotas não foi precedida de qualquer análise por parte de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.

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

Não foi ou será adotado nenhum procedimento de coleta de intenções para precificação das cotas (*bookbuilding*).

Admissão à negociação em mercado organizado

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

Formador de Mercado

Embora recomendado ao Gestor pelo Coordenador Líder, o Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado. É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do §1º artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Contrato de Estabilização

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

Requisitos ou exigências mínimas de investimento

Não haverá valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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 cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelo Gestor, no Anexo D deste Prospecto.

O Estudo de Viabilidade tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas, bem como apresentar uma visão geral sobre o mercado de FIIs. Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário e de microgeração e minigeração de energia distribuída. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor, o Coordenador Líder e o Administrador não se responsabilizam por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Potenciais Investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas do Gestor.

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

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, com o Administrador ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Conforme descrito abaixo, as partes envolvidas na Oferta, conforme relacionamentos descritos nesta seção, entendem que não há conflito de interesse na sua participação na Oferta.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

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

O Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como instituição Líder das seguintes ofertas de cotas de fundos de investimento sob administração do Administrador:

- oferta pública de distribuição de cotas da 4ª emissão do LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, inscrito sob o CNPJ nº 39.753.295/0001-02, registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/042 e que obteve o resultado de distribuição no montante de R\$ 52.795.457,12 (cinquenta e dois milhões, setecentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e doze centavos), conforme anúncio de encerramento publicado em 02 de julho de 2023;
- oferta pública de distribuição de cotas da 8ª emissão do URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito sob o CNPJ nº 34.508.872/0001-87, registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/081 e que obteve o resultado de distribuição no montante de R\$ 6.187.258,50 (seis milhões, cento e oitenta e sete mil, duzentos e cinquenta e oito reais e cinquenta centavos), conforme anúncio de encerramento publicado em 18 de setembro de 2023; e
- oferta pública de distribuição de cotas da 1ª emissão do NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO IMOBILIÁRIO, inscrito sob o CNPJ nº 52.044.477/0001-72, registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FAI/PRI/2023/027 e que obteve o resultado de distribuição no montante de R\$18.658.500,00 (dezoito milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil e quinhentos reais), conforme anúncio de encerramento publicado em 29 de novembro de 2023.

O Administrador 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 do Administrador com o Gestor

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

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

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

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como instituição líder da oferta de distribuição pública de cotas da 1ª (primeira) emissão do ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento cuja carteira é gerida pelo Gestor, inscrito sob o CNPJ nº 52.966.340/0001-75, registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/219, e que obteve o resultado de distribuição no montante total de R\$ 10.241.150,00 (dez milhões, duzentos e quarenta e um mil, cento e cinquenta reais), conforme anúncio de encerramento divulgado em 6 de fevereiro de 2024. O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador, o Gestor e os Ativos do Fundo

Na data deste prospecto, o Fundo ainda não possui Ativos.

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pelo Gestor, o Administrador ou suas Partes Relacionadas.

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

11. 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 78 deste Prospecto.

Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

Nos termos da Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações pelo Coordenador Líder relacionados à prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro:

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição;
- (ii) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelo assessor legal, incluindo o Prospecto, os Anúncios de Início e Encerramento, a Lâmina, o material de marketing a ser utilizado durante o processo de apresentação da Oferta aos potenciais Investidores Qualificados, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta estabelecidas no Contrato de Distribuição (“Documentos da Oferta”);
- (iii) obtenção da listagem do Fundo e admissão das Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes de bolsa administrados e operacionalizados pela B3;
- (iv) recebimento, pelo Coordenador Líder, em forma e substância satisfatórias a este, de opinião legal do assessor legal da Oferta;
- (v) obtenção do registro automático para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;
- (vi) fornecimento pelo Fundo e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto a realizar a Oferta, e (b) os representantes do Administrador possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;
- (vii) fornecimento pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos documentos e informações necessários ao pleno atendimento das normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo certo que tais documentos e informações deverão ser verdadeiros, corretos, completos e suficientes, respondendo o Administrador pela falsidade, incorreção, incompletude e insuficiência dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos causados ao Coordenador Líder em decorrência de tais documentos e informações, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (viii) obtenção pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto e quando aplicáveis: (a) aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e (c) às instâncias de aprovação competentes do Administrador;
- (ix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor, condição fundamental de funcionamento;



- (x) obtenção de declaração emitida pelo Administrador, na data de início da distribuição das Cotas, ratificando que todas as informações e declarações relativas ao Fundo e ao Administrador constantes nos Documentos da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xi) 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, a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.529/11, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 11.129/22, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act of 2010, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção") pelo Fundo, pelo Administrador, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas) e pelo Gestor;
- (xii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), e controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"); (b) pedido de autofalência do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade dos seus Grupos Econômicos e não devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que ocorrer primeiro; (d) propositura, pelo Gestor, pelo Administrador e/ou por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, 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 do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xiii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliário (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, e que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (xiv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Administrador e do Gestor, e/ou de qualquer pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;
- (xv) cumprimento, pelo Fundo e pelo Administrador, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição, nos termos dos artigos 11 e seguintes da referida norma;
- (xvi) cumprimento, pelo Fundo e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando, as obrigações previstas na Cláusula 8.1 e nos demais Documentos da Oferta de que sejam parte;
- (xvii) a Oferta deverá atender aos requisitos do "*Código ANBIMA de Autorregulação Para Estruturação, Coordenação E Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" vigente desde 1º de fevereiro de 2024, e do "*Código ANBIMA de Autorregulação para a Distribuição de Produtos de Investimento*", vigente a partir do dia 30 de novembro de 2023, ambos da ANBIMA, quando aplicável;



- (xviii) cumprimento, naquilo que for aplicável, pelo Fundo, da legislação ambiental, trabalhista e das normas de saúde, segurança e medicina do trabalho em vigor, incluindo, mas não se limitando, as regras pertinentes à Política Nacional do Meio Ambiente e Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, com a adoção das 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. O Fundo e o Administrador 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, salvo nos casos em que, de boa-fé, estejam discutindo a sua aplicabilidade;
- (xix) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão pontualmente adimplidas;
- (xx) que os documentos apresentados pelo Fundo e pelo Gestor não contenham impropriedades que possam prejudicar a emissão das Cotas e/ou a regularidade da Oferta e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Oferta; e
- (xxi) acordo entre o Administrador e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta, por qualquer meio, para potenciais investidores interessados em adquirir as Cotas, com o uso, a critério do Coordenador Líder, da logomarca do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de publicidade, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado.

A verificação do atendimento cumulativo das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder até a data de início da distribuição pública das Cotas, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser razoavelmente fundamentada. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será automaticamente resiliado nos termos da Cláusula 13.2 do Contrato de Distribuição, o registro automático será cancelado, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes.

O Coordenador Líder poderá, desde que razoavelmente fundamentado, a seu exclusivo critério, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes indicadas na Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição, caso em que não haverá a rescisão do Contrato de Distribuição nos termos da Cláusula 13.2 do Contrato de Distribuição.

Exceto pelas condições precedentes listadas acima e o atingimento do Montante Mínimo da Oferta, não há outras condições a que a Oferta está submetida.

Instituições Participantes da Oferta

Para fins de cumprimento do objeto do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, quais sejam, as Instituições Consorciadas. Não serão contratados outros coordenadores além do Coordenador Líder. Para formalizar a adesão das Instituições Consorciadas ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará, por meio da B3, uma carta-convite às Instituições Consorciadas ("Carta Convite"), sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, as Instituições Consorciadas poderão aderir ao Contrato de Distribuição, mediante assinatura da Carta Convite, nos termos lá descritos. Será permitido, ainda, que o Coordenador Líder convide, diretamente, as Instituições Consorciadas, as quais deverão celebrar o respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição junto ao Coordenador Líder, independentemente da participação da B3.

Demonstrativo dos Custos de Distribuição

Custo por Cota (em R\$)

PREÇO DE EMISSÃO (R\$) ⁽¹⁾	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (%)	TOTAL (R\$)
10,00	0,35	3,49%	10,35

Custos da Oferta, de responsabilidade do Fundo

COMISSÕES E DESPESAS ⁽¹⁾	BASE R\$ ⁽²⁾⁽³⁾	% EM RELAÇÃO AO PREÇO UNITÁRIO DA COTA	CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA (R\$)
Comissão de Coordenação e Estruturação	110.000,00	0,147%	0,01
Tributos Comissão de Estruturação	11.748,75	0,016%	0,00
Comissão de Distribuição	1.987.500,00	2,650%	0,27
Tributos Comissão de Distribuição	212.278,64	0,283%	0,03
Assessores legais	100.000,00	0,133%	0,01
Taxa de Registro de Emissor B3	12.744,96	0,017%	0,00
Taxa de Análise de Oferta Pública e Liquidação B3	15.200,12	0,020%	0,00
Taxa de Liquidação B3 (fixo)	45.600,43	0,061%	0,01
Taxa de Liquidação B3 (variável)	26.250,00	0,035%	0,00
Taxa de fiscalização da CVM com Custos	23.287,50	0,031%	0,00
Taxa ANBIMA	0,00	0,000%	0,00
Despesas de marketing, Roadshow e Publicações	70.000,00	0,093%	0,01
TOTAL	2.613.822,90	3,49%	0,35

⁽¹⁾ Os custos listados deverão ser integralmente suportados pelo Fundo com recursos próprios;

⁽²⁾ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, acrescido de tributos;

⁽³⁾ Valores estimados.

O montante devido às Instituições Consorciadas pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados às respectivas Instituições Consorciadas.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE TOTAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA.



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, serão aplicados pelo Gestor, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA em Ativos Imobiliários, conforme definidos no Regulamento e respeitando o previsto na Política de Investimento disposta no Capítulo IV do Anexo Descritivo do Regulamento, observado o disposto na Seção “Destinação dos Recursos” na página 20 deste Prospecto.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

Regulamento do Fundo

O Regulamento do Fundo, é incorporado por referência a este Prospecto.

Na tabela abaixo estão indicados, por referência, as informações mínimas que devem estar presente no Regulamento do Fundo, conforme exigências do art. 48, §2º, da Parte Geral Resolução CVM 175, bem como art. 11, incisos I a XIII, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175:

Informações mínimas	Localização no Regulamento
identificação e qualificação dos prestadores de serviços, com informação sobre os seus registros na CVM;	Artigo 2 da Parte Geral
responsabilidade, bem como parâmetros de sua aferição, dos prestadores de serviços, perante o fundo e entre si;	Parágrafo Primeiro do Artigo 9 da Parte Geral
definição sobre se o fundo conta com classe única de cotas ou diferentes classes de cotas e, caso conte com classes diferentes, definição das despesas que são comuns às classes;	Artigo 1 do Anexo Descritivo
forma de rateio das despesas em comum entre as classes, se for o caso, que deve ser passível de verificação e não implicar transferência indevida de riqueza entre as classes;	N/A
forma de rateio das contingências que recaiam sobre o fundo, não sobre o patrimônio de alguma(s) classe(s) em específico, que deve ser passível de verificação e não implicar transferência indevida de riqueza entre as classes;	N/A
prazo de duração, que pode ser indeterminado;	Parágrafo Segundo do Artigo 1 da Parte Geral
exercício social;	Artigo 32 da Parte Geral
público-alvo;	Parágrafo Primeiro do Artigo 1 do Anexo Descritivo
a responsabilidade dos cotistas, determinando se está limitada ao valor por eles subscrito ou se é ilimitada;	Parágrafo Quarto do Artigo 1 do Anexo Descritivo
o regime da classe, se aberta ou fechada;	Artigo 1 do Anexo Descritivo
o prazo de duração, que pode ser indeterminado e deve ser compatível com o prazo de duração do fundo;	Parágrafo Terceiro do Artigo 1 do Anexo Descritivo
a categoria, nos termos do inciso VIII do art. 3º da Resolução 175;	Artigo 1 da Parte Geral
o objeto da classe de cotas, definindo, com clareza, os segmentos em que atuará, se for o caso, assim como a natureza dos investimentos que poderão ser realizados;	Parágrafo Segundo do Artigo 1 do Anexo Descritivo
a política de investimentos, contendo, no mínimo: a) a descrição do objetivo fundamental dos investimentos a serem realizados (ganho de capital, obtenção de renda ou outros, que podem ser combinados), identificando os aspectos que somente poderão ser alterados com prévia anuência dos cotistas; b) a especificação do grau de liberdade que o administrador ou gestor possuem no cumprimento da política de investimento, indicando a natureza das operações que ficam autorizados a realizar independentemente de prévia autorização dos cotistas; c) os ativos que	a) Artigo 15 do Anexo Descritivo; b) Artigo 17 do Anexo Descritivo; c) Artigo 15 do Anexo Descritivo; d) Artigo 22 do Anexo Descritivo; e) Parágrafo Nono do Artigo



Informações mínimas

Localização no Regulamento

Informações mínimas	Localização no Regulamento
podem compor o patrimônio e os requisitos de diversificação de investimentos; d) a possibilidade de realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido; e) a possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais; e f) localização geográfica das áreas em que a classe de cotas pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, se for o caso;	15 do Anexo Descritivo; f) Artigo 15 do Anexo Descritivo
taxa de performance, se for o caso;	Artigo 37 do Anexo Descritivo
número de cotas a serem emitidas para a constituição do patrimônio inicial e sua divisão em séries, se for o caso;	Artigo 7 do Anexo Descritivo
critérios para a subscrição de cotas por um mesmo investidor;	Artigo 9 do Anexo Descritivo
política de distribuição de rendimentos e resultados;	Artigo 13 do Anexo Descritivo
obrigações e responsabilidades do administrador, sem prejuízo daquelas previstas na regulamentação, bem como seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos;	Artigo 18 do Anexo Descritivo
modo de convocação, competência, quórum de instalação e de deliberação da assembleia de cotistas, assim como as formas de representação dos cotistas;	Capítulo V do Anexo Descritivo
percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento que componha o patrimônio da classe de cotas poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, indicando inclusive as consequências tributárias;	Parágrafo Oitavo do Artigo 1 do Anexo Descritivo
prazo máximo para a integralização ao patrimônio de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas, se for o caso;	Parágrafo Quarto do Artigo 10 do Anexo Descritivo
a possibilidade ou não de futuras emissões de cotas de classe fechada e, se for o caso, autorização e eventuais condições para a emissão de novas cotas a critério do gestor, inclusive quanto à existência ou não de direito de preferência para os cotistas, sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas;	Artigo 8 do Anexo Descritivo
as condições para a aplicação e o resgate de cotas nas classes abertas, inclusive no que se refere a feriados estaduais e municipais;	N/A
condições para a utilização de barreiras aos resgates, contendo no mínimo os parâmetros de liquidez que autorizam o gestor a utilizar a medida;	N/A
os procedimentos aplicáveis à amortização e resgate compulsórios de cotas;	N/A
a taxa máxima de distribuição;	Parágrafo Nono do Artigo 8 do Anexo Descritivo
taxas de ingresso e de saída, se houver;	N/A
a distribuição de resultados, se for o caso, compreendendo os prazos e condições de pagamento;	Artigo 13 do Anexo Descritivo
o intervalo para a atualização do valor da cota da classe aberta, que deve ser compatível com o prazo de resgate;	N/A
a forma de comunicação que deve ser utilizada pelo administrador, em conformidade com o disposto no art. 12 da Resolução CVM 175;	Capítulo IV da Parte Geral



Informações mínimas	Localização no Regulamento
os procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas por meio eletrônico, observado o disposto no art. 12, § 3º, I, da Resolução CVM 175	Artigo 16 da Parte Geral
os eventos que obrigam o administrador a verificar se o patrimônio líquido da classe está negativo;	Artigo 32 do Anexo Descritivo
os procedimentos aplicáveis à liquidação da classe, o que pode incluir hipóteses de liquidação antecipada;	Artigo 30 do Anexo Descritivo
taxas de administração e de gestão, que devem ser expressas em: a) um percentual anual fixo do patrimônio líquido (base 252 dias); ou b) um valor nominal em moeda corrente nacional, que pode variar em função de faixas de valores do patrimônio líquido;	Capítulo VIII do Anexo Descritivo
quais os benefícios ambientais, sociais ou de governança esperados e como a política de investimento busca originá-los;	N/A
quais metodologias, princípios ou diretrizes são seguidas para a qualificação do fundo ou da classe, conforme sua denominação;	N/A
qual a entidade responsável por certificar ou emitir parecer de segunda opinião sobre a qualificação, se houver, bem como informações sobre a sua independência em relação ao fundo;	N/A
especificação sobre a forma, o conteúdo e a periodicidade de divulgação de relatório sobre os resultados ambientais, sociais e de governança alcançados pela política de investimento no período, assim como a identificação do agente responsável pela elaboração do relatório;	N/A

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "CPV Energia Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

O Regulamento consta, ainda, do Anexo B deste Prospecto.

Demonstrações financeiras e informes

Em razão da recente constituição do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. As informações referentes à situação financeira do Fundo, incluindo as demonstrações financeiras, os informes mensais e trimestrais, nos termos da Resolução CVM 175, serão incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- CVM:

www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Fundos de Investimento" e "Fundos Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "CPV Energia Fundo de Investimento Imobiliário"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal", "Informe Trimestral" ou "Informe Anual", a opção de download do documento no campo "Ações").

- Fundo:

<https://vortex.com.br/investidor/fundos-investimento> (neste website, localizar "CPV Energia Fundo de Investimento Imobiliário", selecionar, clicar em "Documentos", "Informes Periódicos", "Informe Mensal", "Informe Trimestral", ou "Informe Anual" e efetuar o download).

O Informe Anual do Fundo mais recente consta do Anexo E deste Prospecto.



Caso, ao longo do período de distribuição das Cotas da Primeira Emissão, haja divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas nos termos da regulamentação aplicável, tais informações se encontrarão disponíveis para consulta nos websites acima e serão incorporadas por referência a este Prospecto. O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida, nos canais acima indicados.

Informações do Gestor e Administrador

As informações referentes ao Gestor e ao Administrador, incluindo respectivos formulários de referência, são incorporadas por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- CVM:

www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Administradores de Carteira" e "Formulário de Referência de Administradores de Carteira"; digitar o CNPJ do Administrador no primeiro campo disponível e selecionar o item desejado).

- Administrador:

<https://vortex.com.br/ri> (neste website, clicar no documento desejado e efetuar o download).

- Gestor:

<https://cpvasset.com/documentos-institucionais/> (neste website, clicar no documento desejado e efetuar o download).

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

Administrador	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020, São Paulo – SP A/C: Funds Trust Tel.: 3030-7177 E-mails: fundos@vortex.com.br Website: https://vortex.com.br/
Gestor	CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Rua Cláudio Soares, nº 72, conjunto 918, Pinheiros CEP 05.442.030, São Paulo - SP A/C: Luiz Felipe Curado / Carlos Bouhid / Wesley Kubagawa Telephone: (11) 99726-9898 / (62) 98422-8992 E-mail: fundos@cpvasset.com / juridico@cpvasset.com Website: https://cpvasset.com/
Coordenador Líder	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar CEP 01451-000, São Paulo – SP A/C: Luis Gustavo Pereira / Raíza S.T. Ikeda Telephone: (11) 3576-6970 E-mail: mercadodecapitais@guide.com.br / juridico@guide.com.br / lpereira@guide.com.br Website: https://www.guide.com.br/
Escriturador	O Administrador, qualificado acima.
Assessor legal da Oferta	FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices, Vila Olímpia CEP 04552-040, São Paulo – SP A/C: Cristiano Leite / Fernanda Amaral / Lucas Peres Telephone: (11) 3728-8100 Fax: (11) 3728-8101 E-mail: cristiano@freitasleite.com.br / famaral@freitasleite.com.br / lperes@freitasleite.com.br Website: www.freitasleite.com.br
Auditor Independente do Fundo	Na data deste Prospecto, o Fundo ainda não contratou Auditor Independente, tendo em vista que ainda não encerrou seu primeiro exercício social.

Declaração de Informações e Esclarecimentos

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e websites indicados abaixo. As versões eletrônicas do Regulamento, do Prospecto, do Instrumento de Constituição e demais documentos da Oferta podem ser obtidas por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas:

Administrador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros,
CEP 05425-020, São Paulo – SP
A/C: Funds Trust
Tel.: 3030-7177
E-mails: fundos@vortex.com.br
Website: <https://vortex.com.br/>

Para acesso ao Prospecto, consulte a página do Fundo no endereço:
<https://vortex.com.br/investidor/fundos-investimento>, localizar “CPV Energia Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Documentos” e localizar o Prospecto.

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000
A/C: Luis Gustavo Pereira / Marcos A. do Carmo / Raíza S.T. Ikeda
Telefone: (11) 3576-6970
E-mail: mercadodecapitais@guide.com.br / juridico@guide.com.br /
lpereira@guide.com.br
Website: <https://guide.com.br/>

Para acesso aos documentos da Oferta, consulte:
<https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> neste *website*, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “RENV11 - CPV Energia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada – 1ª emissão [Investidores Qualificados]” localizar e clicar no documento desejado.

Gestor

CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Cláudio Soares, nº 72, conjunto 918, Pinheiros
CEP 05.442.030, São Paulo - SP
A/C: Luiz Felipe Curado / Carlos Bouhid / Wesley Kubagawa
Telefone: (11) 99726-9898 / (62) 98422-8992
E-mail: fundos@cpvasset.com / juridico@cpvasset.com
Website: <https://cpvasset.com/>

Para acesso ao Prospecto, consulte: <https://cpvasset.com/fundos-cpv/> em seguida, localizar “CPV Energia Fundo de Investimento Imobiliário” e clicar em “Prospecto”.

CVM

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 – Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website: <http://www.cvm.gov.br>

São Paulo
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 – São Paulo – SP
Tel.: (11) 2146-2000

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” (canto esquerdo), preencher o campo “Emissor” com “CPV



Energia Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

Fundos.NET

<http://www.cvm.gov.br> (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Regulados”; clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”; clicar em “Fundos de Investimento” e “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “CPV Energia Fundo de Investimento Imobiliário”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.NET e, então, localizar o “Prospecto” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

B3

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 – São Paulo – SP
Tel.: (11) 3233-2000
Fax: (11) 3242-3550

Website: <https://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Solução para Emissores”, localizar “Ofertas Públicas” e clicar em “saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “CPV Energia Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto”).

Declaração de Registro do Emissor

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 4 de março de 2024, sob o Código CVM nº 0324037.

O Administrador declara que o registro do Fundo junto à CVM se encontra devidamente atualizado.

A DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DO FUNDO SE ENCONTRA ATUALIZADO E AS DECLARAÇÕES DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER E DO ADMINISTRADOR PREVISTAS NO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO 160 ENCONTRAM-SE NO ANEXO C.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

Informações Relevantes do Fundo

Base legal e Classificação ANBIMA

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Resolução CVM 175.

O Fundo é classificado de acordo com as normas da ANBIMA como "Multiestratégia", de "Gestão ativa", e segmento de atuação "Outros", nos termos das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de ART.

Constituição e Registro

A constituição do Fundo foi aprovada mediante a celebração do Instrumento de Constituição, em 1º de março de 2024. O Fundo obteve seu registro automático de funcionamento na CVM em 4 de março de 2024, sob o Código CVM nº 0324037.

Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Público-Alvo

O Fundo é destinado aos Investidores Qualificados, que busquem rentabilidade compatível com a política de investimento, composição e diversificação da carteira do Fundo e que aceitem os riscos associados aos investimentos realizados pelo Fundo.

Objetivo e Política de Investimento

O Fundo tem por objeto proporcionar aos titulares de suas Cotas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas primordialmente por meio do investimento em empreendimentos imobiliários predominantemente, mas não exclusivamente, do segmento de energia renovável, admitidos empreendimentos imobiliários de outros segmentos, incluindo prédios administrativos, comerciais e de outra natureza, por meio da aquisição dos seguintes Ativos Imobiliários que, a critério do Gestor, enquadrem-se na Política de Investimento: (i) Imóveis Alvo no território nacional, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas, ou ainda, direitos reais a eles relativos, incluindo a propriedade em regime de condomínio; (ii) ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (iii) cotas de FII que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e (v) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

Nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, as aquisições dos Ativos Imobiliários pela Classe deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento: (i) os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente; e (ii) se por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, a Classe deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

Nos termos do Parágrafo Segundo do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, além dos Ativos Imobiliários, o Fundo, para atendimento às suas necessidades de liquidez, poderá adquirir os Ativos de Renda Fixa.

Nos termos do Parágrafo Terceiro do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, os recursos do Fundo serão aplicados, preponderantemente, na aquisição dos Ativos Imobiliários, por decisão do Gestor e, de forma a proporcionar ao Cotista a valorização e rentabilidade de suas cotas, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando auferir renda e ganho de capital.



Nos termos do Parágrafo Quarto do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, a Classe poderá (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes dos Imóveis Alvo, inclusive para fins de operação de securitização; e (b) realizar, conforme aplicável aos Imóveis Alvo, reforma, readequação e construção.

Nos termos do Parágrafo Quinto do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, os rendimentos acima mencionados poderão estar significativamente concentrados em uma mesma fonte pagadora, não havendo limite de investimento por Imóvel Alvo ou Ativos Imobiliários, senão aqueles descritos na regulamentação aplicável.

Nos termos do Parágrafo Sexto do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, observada a Política de Investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em único Ativo Imobiliário, seja o ativo um Imóvel Alvo ou Participação Societária, gravados ou não com ônus reais, sem qualquer restrição geográfica, desde que no território brasileiro e do segmento de atuação do Fundo.

Nos termos do Parágrafo Sétimo do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento A Classe poderá, direta ou indiretamente, arrendar ou locar os Imóveis Alvos incorporados a seu patrimônio, neste último caso, inclusive na modalidade de contrato de locação atípicos, incluindo, mas não se limitando à modalidade *built to suit* prevista no art. 54-A da Lei nº 8.245, de 19 de outubro de 1991, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas da Classe, nas condições praticadas pelo mercado à época.

Nos termos do Parágrafo Oitavo do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, os Imóveis Alvo e os direitos reais sobre referidos bens poderão ser adquiridos à vista, a prazo ou, ainda, conferidos à Classe por meio de integralização de suas Cotas, nos termos do Regulamento, e serão objeto de prévia avaliação nos termos do Regulamento e da Resolução CVM 175.

Nos termos do Parágrafo Nono do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, a Classe poderá adquirir Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais ou outros tipos de gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Nos termos do Parágrafo Décimo do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, quando o investimento da Classe se der em projetos de construção ou desenvolvimento, caberá ao Administrador, com a assessoria do Gestor, exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento de empreendimentos sobre os Imóveis Alvo, independentemente da contratação de terceiros especializados, bem como selecionar e adquirir os Imóveis Alvo em benefício da Classe.

Nos termos do Parágrafo Décimo Primeiro do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, o Administrador, em nome da Classe, poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, a execução de obras ou lançamento comercial de empreendimentos imobiliários sobre os Imóveis Alvo do Fundo, incluindo sem limitação para a contratação de projetos arquitetônicos e complementares, benfeitorias no terreno e consultorias para aprovação de certidões, e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Nos termos do Parágrafo Décimo Segundo do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, o Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Alvo que forem valores mobiliários e dos Ativos de Renda Fixa da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a política de investimento ora prevista e a legislação e regulamentação aplicáveis.

Nos termos do Parágrafo Décimo Terceiro do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, caso os investimentos da Classe em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, e serão aplicáveis ao Administrador as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, não se aplicando os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros aos investimentos em cotas de outros FII e em certificados de recebíveis imobiliários.

Nos termos do Parágrafo Décimo Quarto do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, a Política de Investimento do Fundo somente poderá ser alterada mediante aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia especial de Cotistas.



Nos termos do Parágrafo Décimo Quinto do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários e de Ativos de Renda Fixa, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição e manutenção dos referidos Ativos.

Nos termos do Parágrafo Décimo Sexto do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, o Administrador poderá, sem prévia anuência dos cotistas, observadas as recomendações do Gestor, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo e de sua Política de Investimento, desde que em observância ao Regulamento e à legislação e regulamentação aplicáveis: (i) celebrar os contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, incluindo instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos Alvo, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento; (ii) adquirir de quaisquer terceiros, transigir, vender, permutar ou de qualquer forma alienar, no todo ou em parte, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; (iii) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo; (iv) alienar, alugar, arrendar, ou constituir direito real de superfície sobre os Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; (v) adquirir ou subscrever, conforme o caso, e alienar Ativos de Renda Fixa para o Fundo; e (vi) de forma onerosa, conforme permitido pelo Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM, ceder e transferir a terceiros os créditos locatícios decorrentes do Contrato de Locação, inclusive para fins de securitização.

Nos termos do Parágrafo Décimo Sétimo do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, os recursos remanescentes do Patrimônio Líquido que, temporariamente não estiverem investidos em Ativos Imobiliários, ou que sejam destinados a atender as necessidades de liquidez do Fundo, serão aplicados por decisão do Gestor em Ativos de Renda Fixa.

Nos termos do Parágrafo Décimo Oitavo do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, observarão 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.

Nos termos do Parágrafo Décimo Nono do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviço do Fundo sobre a rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Nos termos do Artigo 17 do Anexo Descritivo do Regulamento, o Gestor é responsável por conduzir o processo decisório para realização de investimentos e desinvestimentos no Fundo, respeitada a presente Política de Investimento, conforme suas atribuições.

Os objetivos do Fundo, previstos neste título "Objetivo e Política de Investimento" e no Regulamento, não representam, sob qualquer hipótese, garantia do Fundo, do Administrador ou do Gestor quanto à segurança, à rentabilidade e à liquidez das Cotas e dos demais ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo.

Para mais informações sobre a Política de Investimentos, veja o Capítulo IV do Anexo Descritivo do Regulamento.

Administração, controladoria, escrituração e custódia

O Fundo é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, a qual também prestará os serviços atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários. Os serviços de escrituração das Cotas do Fundo são



prestados pelo Administrador, acima qualificado, credenciado e autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de valores mobiliários. Mais informações sobre o Administrador, inclusive seu histórico, podem ser acessadas no formulário de referência do Administrador disponível nos canais indicados na Seção "Informações do Gestor e Administrado" da Seção "Documentos e Informações Incorporados ao Prospecto por Referência", na página 74 deste Prospecto.

O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes do Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, conforme orientações do Gestor. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas.

Nos termos da Resolução CVM 175, são obrigações do Administrador: (i) observar as disposições constantes no Regulamento; (ii) cumprir as deliberações das assembleias de Cotistas; (iii) diligenciar para que sejam mantidas, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem, a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (iv) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; (v) contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (a) intermediação de operações para a carteira de ativos; (b) distribuição de Cotas; (c) formador de mercado para as Cotas; e (d) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; (vi) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) o registro de Cotistas; (b) o livro de atas das assembleias gerais de Cotistas; (c) o livro ou lista de presença de Cotistas; (d) os pareceres do Auditor Independente; e (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (vii) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais relativas ao Fundo; (viii) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo; (ix) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável; (x) manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido no Regulamento; (xi) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado; (xii) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver; (xiii) abrir e movimentar contas bancárias; (xiv) representar o Fundo em juízo e fora dele; (xv) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento; (xvi) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas, quando for o caso; (xvii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo; (xviii) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo do Fundo; (xix) contratar, em nome do Fundo, Auditor Independente; (xx) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de investimento prevista no Regulamento; (xxi) divulgar qualquer Fato Relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes de sua carteira, assim que dele tiver conhecimento; (xxii) preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer Cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o Cotista não realizar o resgate de suas Cotas; (xxiii) armazenar toda manifestação dos Cotistas; (xxiv) manter o Regulamento disponível aos Cotistas; (xxv) disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: (a) nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 (cinco) dias da data de sua realização, e (b) mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 (dez) dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável.

Gestão da carteira do Fundo

A carteira do Fundo é gerida pela **CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 20.303, expedido em 7 de novembro de 2022, que deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, do Regulamento, do Prospecto e das deliberações da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas. O Gestor será a responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, competindo-lhe orientar o Administrador nas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, de acordo com a Política de Investimentos.

Mais informações sobre o Gestor podem ser encontradas na Seção "A CPV Capital Gestão de Recursos Ltda." do Estudo de Viabilidade, disponível neste Prospecto, bem como acessadas no formulário de referência do Gestor disponível nos canais indicados na Seção "Informações do Gestor e Administrado" da Seção "Documentos e Informações Incorporados ao Prospecto por Referência", na página 74 deste Prospecto.

Vedações ao Administrador

O Administrador e o Gestor, no que for aplicável, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos do Fundo praticar os atos descritos no Parágrafo Quarto do Artigo 3º da Parte Geral do Regulamento, entre os quais (i) receber depósito em conta corrente; (ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses expressamente previstas pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis; (iii) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas; (iv) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas; (v) utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e (vi) praticar qualquer ato de liberalidade, exceto se expressamente previsto pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Substituição dos Prestadores de Serviços

O Administrador, o Gestor e os demais prestadores de serviços do Fundo serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, renúncia ou descredenciamento pela CVM, conforme aplicável. Para mais informações sobre a substituição, renúncia ou destituição dos prestadores de serviço do Fundo, veja o Artigo 10º da Parte Geral do Regulamento.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração

Nos termos do Artigo 35 do Anexo Descritivo do Regulamento, pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria, o Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento), ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais. A Taxa de Administração será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no Fundo. O cálculo da Taxa de Administração levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Taxa de Administração observará o valor mínimo total de R\$ 16.500,00 (dezesseis mil e quinhentos reais) ao mês.

Além dos montantes devidos acima, será devido ao Administrador pelo serviço de implantação do Fundo, pago em uma única parcela, o montante de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Salvo quando em se tratando de assembleias que deliberem apenas pelas demonstrações financeiras do Fundo, será devido ao Administrador o montante de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) para a realização e acompanhamento de cada assembleia geral de cotistas realizada. Ademais, será devido, ainda, ao Administrador o montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por eventual evento de chamada de capital por este realizada e R\$ 3.000,00 (três mil reais) por evento de liquidação via B3. Caso o fundo seja listado em ambiente de bolsa, operacionalizado pela B3, será pago ao Administrador, pelos serviços de banco liquidante na B3, o montante mensal de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

O Administrador contratou o Escriturador para realizar os serviços de controladoria, tesouraria e escrituração das cotas do Fundo. Sendo certo que por estes serviços será a este devido o montante mensal de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), acrescido do custo por cotista conforme tabela

De	Até	Valor (R\$)
0	50	Isento
51	2.000	1,50
2.000	10.000	1,00
>	10.000	0,50

Os valores acima serão acrescidos de: (i) Envio de TED para pagamento de rendimento e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas em ambiente de bolsa operacionalizado pela B3); e (ii) custo adicional mensal de R\$ 500,00 por subclasse de cotas (a partir da 3ª (terceira) classe).

O valor mínimo mensal da Taxa de Administração, será atualizado anualmente, desde a data de início do Fundo, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

Taxa de Gestão

Nos termos do Artigo 36 do Anexo Descritivo do Regulamento, pela prestação dos serviços de gestão de ativos, o Fundo pagará ao Gestor Taxa de Gestão equivalente a 1,13% (um inteiro e treze centésimos por cento) ao ano, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais. A Taxa de Gestão será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no mês subsequente à primeira integralização de Cotas do Fundo. O cálculo da Taxa de Gestão levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Taxa de Gestão observará o valor mínimo total de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao mês. O valor mínimo mensal da Taxa de Gestão, será atualizado anualmente, desde a Data de Início do Fundo, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

Taxa de Performance

Nos termos do Artigo 37 do Anexo Descritivo do Regulamento, além das Taxas de Administração e Gestão, também será pago pelo Fundo ao Gestor, taxa de performance. A taxa de performance será calculada pelo "método ativo" e será auferida sobre o rendimento da cota que superar 20% do que exceder o 100% (cem por cento) do IPCA acrescido de 7% (sete por cento). A Taxa de Performance será calculada e provisionada pelo Administrador, diariamente por Dia Útil, e paga diretamente pela Classe a cada semestre civil, a partir do início de funcionamento da Classe, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento de cada período de apuração.



Entende-se como semestre civil, para fins de aplicação do disposto no parágrafo acima, os períodos compreendidos entre: (i) o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de janeiro, inclusive, e o último Dia Útil do mês de junho, inclusive; e (ii) o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de julho, inclusive, e o último Dia Útil do mês de dezembro, inclusive.

Taxas de ingresso ou saída

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão, observado que a assembleia geral de cotistas que aprovar as novas emissões de cotas do Fundo poderá deliberar pela cobrança de taxa de ingresso nas novas emissões. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o ato que aprovar a referida emissão poderá estabelecer a cobrança de taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição. Não há previsão de taxa de saída no Regulamento.

Demonstrações Financeiras e auditoria

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em 30 de junho de cada ano. O Administrador contratará o Auditor Independente, empresa devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador. Maiores Informações sobre as demonstrações financeiras e auditoria podem ser encontradas no Capítulo IV da Parte Geral do Regulamento.

Assembleia de Cotistas

A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias, e 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de assembleias extraordinárias, exclusivamente far-se-á por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no Documento de Aceitação da Oferta, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas. A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação. Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

A cada cota cabe 1 (um) voto. Somente poderão votar nas assembleias de cotistas aqueles inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia. A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista da classe convocada e disponibilizada nas páginas do Administrador, Gestor e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, conforme o caso: (i) as demonstrações contábeis, nos termos do art. 71 da Resolução CVM 175; (ii) a substituição do Administrador e/ou do Gestor; (iii) a emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no art. 48, § 2º, inciso VII, da Resolução CVM 175; (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da classe de cotas; (v) a alteração do Regulamento e seus Anexos, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro do Artigo 13 da Parte Geral do Regulamento; (vi) o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, nos termos do artigo 122 da Resolução CVM 175; (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas; (viii) salvo quando diversamente previsto em regulamento, 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; (x) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser

incorridas no exercício de sua atividade; (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do §1 do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (xii) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão.

As deliberações da assembleia de cotistas do Fundo serão tomadas por maioria de votos dos presentes, observado que dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos itens II, IV, V, IX, XI e XII do parágrafo acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

Não podem votar nas assembleias de cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Não se aplica a vedação prevista no parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos itens I a V do parágrafo anterior; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo administrador; ou (iii) quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de cotas, estes podem votar na assembleia de cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, nos termos do Art. 19 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o item IV do parágrafo anterior ao acima (*o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação*) do à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da classe de cotas. O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas da respectiva classe de cotas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da assembleia.

Encargos do Fundo

Constituem encargos e despesas do Fundo: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175; (iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas; (iv) honorários e despesas do Auditor Independente; (v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos; (vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor; (vii) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso; (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções; (ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira; (x) despesas com a realização de assembleia geral de Cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização assembleia geral; (xi) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo; (xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira; (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;



(xiv) se for o caso, as despesas inerentes à: (a) distribuição primária de cotas; e (b) admissão das cotas à negociação em mercado organizado; (xv) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice; (xvi) Taxas de Administração e Gestão; (xvii) Montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175; (xviii) taxa de distribuição; (xix) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado; (xx) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis; (xxi) contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis; (xxii) taxa de performance, se houver; (xxiii) taxa de custódia de ativos financeiros; (xxiv) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio; (xxv) honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; (xxvi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xxvii) gastos necessários a reformas, manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, os quais poderão eventualmente ser pagos pelo Gestor ou consultores do Fundo e por este reembolsado; e (xxviii) honorários e despesas relacionadas às atividades de representação dos Cotistas.

Política de distribuições

A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso de sua liquidação. Em caso de liquidação da classe por deliberação da assembleia de cotistas o pagamento irá considerar o valor da cota de encerramento, ou seja, a última cota divulgada pelo Fundo.

O pagamento do resgate será realizado, por meio do SPB, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de encerramento do Fundo, ressalvadas as hipóteses previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis. A classe distribuirá, semestralmente aos Cotistas, até o dia 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis. As distribuições devem ser feitas de forma a assegurar que os valores disponíveis no caixa da classe sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da classe, razão pela qual o Administrador poderá optar pela permanência dos recursos no caixa da classe. A classe não realizará quaisquer distribuições aos Cotistas que estiverem em situação de inadimplência.

Salvo na hipótese prevista no Artigo 13 do Anexo Descritivo do Regulamento, quaisquer outras amortizações realizadas pela classe devem ser deliberadas em assembleia geral de Cotistas. Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos no caput do Artigo 13 do Anexo Descritivo do Regulamento, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 10º (décimo) Dia Útil. Sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora de cotas.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Renda Fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida neste artigo. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

O Fundo poderá realizar distribuições aos cotistas, por meio de amortizações parciais, à exclusivo critério do Gestor.

Mais informações sobre distribuição de resultados, amortização e resgate de Cotas estão descritas no Capítulo III do Anexo Descritivo do Regulamento.

Da publicidade e remessa de documentos

As informações sobre a política de divulgação de informações do Fundo podem ser encontradas no Capítulo IV da Parte Geral do Regulamento.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 13 da Resolução CVM 160. Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados na seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas", neste Prospecto, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e deste Prospecto por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 lá descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas.

Principais fatores de risco relativos ao Fundo

Os principais fatores de risco relativos ao Fundo são: (i) Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização, detalhado na página 22 deste Prospecto; (ii) Riscos de crédito, detalhado na página 23 deste Prospecto; (iii) Risco de concentração, detalhado na página 23 deste Prospecto, (iv) Risco do modelo de negócio de geração distribuída, detalhado na página 23 deste Prospecto; e (v) Risco jurídico e regulatório quanto a normas de geração distribuída, detalhado na página 23 deste Prospecto. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento. Sugere-se, ainda, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 22 a 51 deste Prospecto.

Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo Fundo

O exercício do direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://cpvasset.com/documentos-institucionais/>.

Regras de Tributação do Fundo

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

Para fins do disposto abaixo:

"**IOF/Títulos**" significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado ("**Decreto 6.306**").

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

"**IR**" significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos:

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio:

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR:

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma: a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores. O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

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

auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.

Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"). Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, como o caso do Fundo, ficarão isentos do IR, observado que esse benefício: (i) será concedido somente nos casos em que Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) não será concedido ao conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

(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 do Administrador e/ou do Gestor 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.

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

Breve histórico do Administrador

A Vórtx é a primeira plataforma de infraestrutura do mercado de capitais brasileiro, fundada em 2015. Atualmente, a empresa possui mais de meio trilhão de reais em ativos em sua plataforma, que é uma combinação de centenas de robôs e colaboradores, atuando em Corporate Trust Services, Fund Trust Services e Banking Services com propósito de descomplicar o mercado de capitais. Na área de Funds Trust, hoje a Vórtx possui mais de 320 fundos (um número até menor do que se extrai da análise do [portal de dados da CVM](#)) e mais de 39 bilhões de reais sob administração (informação do ranking ANBIMA de administradores), oferecendo serviços para todos os tipos de fundos, além de ser o primeiro *player* independente no Brasil a atuar, também, na administração de Fundos Líquidos.

A Vórtx tem a tecnologia no centro de sua oferta de valor e diferenciação para seus clientes, disponibilizando dentre outras ferramentas o Vórtx One, um portal proprietário e completo para o gestor acompanhar e operar seus fundos com a empresa. Dentre outras inovações,

a Vórtx se orgulha de ser a administradora do primeiro FIAGRO FIDC do Brasil e de possibilitar a consulta formal de fundos de investimento através do WhatsApp, trazendo mais praticidade para gestores e investidores.

Breve histórico do Gestor

A CPV é uma Gestora fundada em 2022 que tem como objetivo prestar a seus clientes serviços de administração de carteiras de títulos, valores mobiliários, fundos de investimento ou outros ativos, exclusivamente de titularidade de terceiros, pessoas físicas ou jurídicas, na categoria gestor de recursos, nos termos da Resolução CVM 21. A cultura está baseada na transparência nos processos e fundamentada em debates abertos e análises independentes para a tomada de decisões. Para tanto, a Gestora conta com a vasta experiência e extenso histórico profissional de seus diretores no mercado financeiro e de capitais. A Gestora desenvolve atividade de gestão discricionária de carteiras de valores mobiliários em sentido amplo, focada em fundos de investimento.

A CPV Asset é mais que uma gestora de investimentos, é um compromisso com a segurança e eficiência para atender às necessidades dos nossos clientes. Nossa missão é clara: estruturar e gerir fundos com foco na preservação de capital, maximizando retornos em horizontes de médio e longo prazo, enquanto proporcionamos um atendimento personalizado e diferenciado.

Nossa especialização se estende por uma ampla gama de investimentos, incluindo Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDCs), Fundos Imobiliários (FIIs) e Fundos de Investimentos em Participações (FIPs). O que nos destaca é a abordagem "taylor made" em nossa estruturação, cuidadosamente planejada para se adequar aos objetivos exclusivos de cada investidor:

- Gestão personalizada;
- Blindagem patrimonial;
- Alocação estratégica;
- Segurança Jurídica;
- Otimização tributária;
- Potencialização do crescimento;
- Foco no longo prazo.

Equipe:



Carlos Bouhid

Sócio - Energia

Engenheiro Civil, mestre em Construção Civil pela UFG, atua desde 2015 em energias renováveis. Sócio-fundador da Yellot, focada em projetos de micro e minigeração distribuída solar. Foi CEO da Suney, uma greenfintech e consultoria em energia solar. Hoje é o sócio responsável pelo setor de energia na CPV.

CPV | Asset



Luiz Curado

Sócio Fundador - Gestão

Economista pelo Insper-SP, com experiência na McKinsey & Company e Quatá Investimentos. Sócio Diretor na Armor Energia, lidera projetos em energia renovável e estruturação financeira, além de atuar como Diretor de Compliance e Risco na CPV Asset.

CPV | Asset



Wesley Kubagawa

Sócio - Gestão

Graduado em Administração e Negócios pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, detentor das certificações CGE e CFG. Iniciou sua carreira como Analista de Crédito na CPV Assessoria e atualmente ocupa o cargo de Diretor de Gestão na CPV Asset.

CPV | Asset

CPV | Asset



ANEXOS

- | | |
|----------------|---|
| ANEXO A | Instrumento de Constituição do Fundo |
| ANEXO B | Versão vigente do Regulamento |
| ANEXO C | Declarações de veracidade do Coordenador Líder e do Administrador devidamente assinadas |
| ANEXO D | Estudo de Viabilidade |
| ANEXO E | Informe Anual – Suplemento K da Resolução CVM 175 |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO A

Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, representada na forma de seus atos constitutivos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora, em conjunto com a **CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.974.410/0001-34, sociedade limitada com sede no estado de São Paulo, cidade de São Paulo, Rua Cláudio Soares, 72, conj. 918, CEP 05.422-030, na qualidade de gestora de carteira, nos termos do Ato Declaratório nº 20.303, expedido em 07 de novembro de 2022 ("Gestor" e, em conjunto com o Administrador, "Prestadores de Serviços Essenciais"), em conjunto, **RESOLVEM:**

- (i) constituir um fundo de investimento imobiliário, regido pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668") e a Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), funcionando sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado, com prazo indeterminado de duração, Nos termos da Resolução CVM 175, o Fundo terá uma única classe ("Classe Única"), a qual não terá subclasses;
- (ii) determinar que o fundo de investimento imobiliário será denominado **CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo");
- (iii) assumir as funções de administração fiduciária e gestão do Fundo, respectivamente;
- (iv) designar o Sr. Eric Hayashida, brasileiro, engenheiro de produção, casado, inscrito no CPF sob o nº 283.508.828-83, como diretor do Administrador responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;
- (v) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("Regulamento"), o qual é dividido em parte geral e anexo descritivo ("Anexo Descritivo") que estabelece as características da classe única do Fundo ("Classe Única");
- (vi) aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe Única do Fundo, todas nominativas e escriturais, em série única ("Cotas"), para distribuição mediante oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos do Regulamento, da

Esse documento foi assinado por Wesley Hideki Kubagawa, Diego Prado Gonçalves Ferreira, Marcos Paulo dos Santos

Nascimento e Luiz Felipe Felix Curado. Para validar o documento e suas assinaturas acesse

<https://assinadorcpv.com.br/validar/1M76X7-ED9BW-W6XPG-CK7J5>

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP



Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e demais leis e regulamentações aplicáveis, com as seguintes características ("1ª Emissão" e "Primeira Oferta"):

(a) Número da Emissão: a presente emissão de cotas representa a 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe Única;

(b) Quantidade: serão emitidas, inicialmente, 6.000.000 (seis milhões) de Cotas, no valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais) por cota, totalizando o montante de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 62.100.000,00 (sessenta e dois milhões e cem mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta");

(c) Taxa de Distribuição Primária: será acrescido ao Preço de Emissão um valor equivalente a R\$ 0,35 (trinta e cinco centavos) a ser paga pelos investidores da Oferta em cada data de liquidação. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado exclusivamente para pagamento das despesas da Oferta, a serem descritas nos documentos da Oferta;

(d) Série e Classe: série e classe únicas;

(e) Tipo de Oferta: primária;

(f) Público-alvo: as Cotas da 1ª Emissão são destinadas a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Qualificados" ou "Investidores");

(g) Distribuição Parcial: nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição das Cotas, sendo que a Primeira Oferta em nada será afetada caso não haja a parcial subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Primeira Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Primeira Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 10.350.000,00 (dez milhões, trezentos e cinquenta mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 1.000.000 (um milhão) de cotas ("Montante Mínimo da Oferta");

(h) Lote Adicional: nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas a ser distribuída pode, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicialmente requerida, isto é, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas do Lote Adicional, caso em que o montante máximo da Oferta será equivalente a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) sem



considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 77.625.000,00 (setenta e sete milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Total da Oferta"). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

(i) Procedimento e Forma de Distribuição: a Primeira Oferta consistirá na distribuição pública das cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (abaixo definido), sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, sem análise prévia, observados os termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Primeira Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Primeira Oferta ("Procedimento de Distribuição");

(j) Integralização: Conforme prerrogativa estabelecida no artigo 15 do Anexo Descritivo, o Gestor autoriza a integralização por meio de bens, direitos e ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários.

(k) Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas: cada cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias. As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. A titularidade das Cotas, bem como a qualidade de cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto ao Escriturador;

(l) Prazo de Colocação: o prazo de distribuição pública das cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação");

(m) Restrições de negociação: além das restrições de negociação aplicáveis à Primeira Oferta descritas na Resolução CVM 160, será vedada a negociação das Cotas da 1ª Emissão do Fundo em mercado de bolsa pelo período de até 90 (noventa) dias contados da data de encerramento da Primeira Oferta ("Lock-up para Negociação"). O Administrador, observando a recomendação do Gestor, divulgará comunicado ao mercado informando o período do Lock-up para Negociação, podendo, ainda, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante divulgação de outro comunicado ao mercado. Sem prejuízo do Lock-up para Negociação, as Cotas adquiridas no âmbito da Oferta somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto ao público investidor em geral após decorridos 06 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do art. 86, III, da Resolução CVM 160; e

(n) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Primeira Oferta serão descritos nos documentos da Primeira Oferta.

(vii) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

Esse documento foi assinado por Wesley Hideki Kubagawa, Diego Prado Gonçalves Ferreira, Marcos Paulo dos Santos

Nascimento e Luiz Felipe Felix Curado. Para validar o documento e suas assinaturas acesse

<https://assinador.cert.br/validar/M76X7-ED9BW-W6XPG-CK7J5>



(11) 3030-1177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP



- (a) Auditor Independente: as demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (b) Escriturador: o Administrador, acima qualificada; e
- (c) Coordenador Líder: a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder"), a qual será a instituição intermediária líder da Primeira Oferta.

Este Instrumento de Particular de Constituição do Fundo é dispensado de registro nos termos do art. 1.368-C do Código Civil, conforme redação dada pelo art. 7º da Lei nº 13.874/2019.

São Paulo, 1 de março de 2024.

Assinado eletronicamente por:
Marcos Paulo dos Santos Nascimento
CPF: 230.467.618-99

Assinado eletronicamente por:
Diego Prado Gonçalves Ferreira
CPF: 391.872.008-05



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Assinado eletronicamente por:
Wesley Hideki Kubagawa
CPF: 427.414.658-86

Assinado eletronicamente por:
Luiz Felipe Felix Curado
CPF: 046.744.031-03



CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.



**REGULAMENTO DO
CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

ÍNDICE

PARTE GERAL	6
CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES	6
CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO	11
CAPÍTULO III - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	19
CAPÍTULO IV - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	24
CAPÍTULO V - DO EXERCÍCIO SOCIAL E DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	26
CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	27
ANEXO DESCRITIVO DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO FUNDO	29
CAPÍTULO I - DA CLASSE ÚNICA	29
CAPÍTULO II - DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	33
CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÕES	37
CAPÍTULO IV - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	38
CAPÍTULO V - DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS	44
CAPÍTULO VI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	45
CAPÍTULO VII - DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO	47
CAPÍTULO VIII - DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO	50
ANEXO II - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS	54

São Paulo, 1 de março de 2024

Esse documento foi assinado por Wesley Hideki Kubagawa, Diego Prado Gonçalves Ferreira, Marcos Paulo dos Santos

Nascimento e Luiz Felipe Felix Curado. Para validar o documento e suas assinaturas acesse

<https://assinador.vortex.com.br/validar/M76X7-ED9BW-W6XPG-CK7J5>



(11) 3030-1177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP



**REGULAMENTO DO
CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CNPJ A SER OBTIDO NO MOMENTO DO REGISTRO DO FUNDO NA CVM

PARTE GERAL

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1 - O CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, regido por este Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - O patrimônio do Fundo será formado inicialmente, pela Classe Única, na forma do §3º do artigo 5º da parte geral da Resolução CVM nº 175. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate da Classe Única serão descritos no Anexo Descritivo da Classe Única e em seus respectivos Apêndices, os quais integram o presente Regulamento.

Parágrafo Segundo - O Fundo e a Classe Única terão prazo de duração indeterminado.

Artigo 2 - Para o efeito do disposto no presente Regulamento, os termos e as expressões aqui utilizados, quando iniciados com letra maiúscula, têm o significado a seguir atribuídos, aplicável tanto para o singular quanto para o plural:

“Administrador”: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020;

“Anexo Descritivo”: o anexo descritivo ao Regulamento contendo as características da Classe Única de Cotas emitida pelo Fundo;

“Auditor Independente”: sociedade devidamente autorizada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 23, a prestar os serviços de auditoria independente;

“Ativos”: os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando mencionados em conjunto;

“Ativos Imobiliários”: (i) os Imóveis Alvo, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) Participação Societária; (iii) cotas de FII que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de

forma indireta; (iv) certificados de recebíveis imobiliários; e (v) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

"Ativos Renda Fixa": os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item "a" acima; (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens "a" e "b" acima;

"Bacen": Banco Central do Brasil;

"Documento de Aceitação da Oferta": significa o documento que formaliza o ato de aceitação dos termos e condições da oferta por parte do investidor, incluindo a reserva e a ordem de subscrição ou de aquisição dos valores mobiliários, em caráter irrevogável, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da oferta previstas na regulamentação;

"B3": B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão;

"CNPJ": Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;

"Classe" ou **"Classe Única"**: as cotas da classe única a ser emitida pelo Fundo, cujas características estão descritas no Anexo Descritivo;

"Conflito de Interesses": as seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado, caso venha a ser constituído, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor para prestação dos serviços de (1) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, (2) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, e (3) formador de mercado para as Cotas; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou Pessoas Ligadas a eles;



“Coordenador Líder”: a instituição integrante do sistema brasileiro de distribuição de títulos e valores mobiliários que seja responsável pela distribuição das Cotas na qualidade de intermediário líder;

“Consultor Especializado”: consultoria especializada contratada em nome da Classe, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;

“Cotas”: frações ideais do patrimônio líquido da Classe Única emitidas sob a forma escritural em nome de seu titular conferindo-lhe direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos, conforme estabelecido por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis;

“Cotistas”: pessoas físicas ou jurídicas que venham a adquirir Cotas;

“CPF”: Cadastro de Pessoas Físicas;

“CVM”: Comissão de Valores Mobiliários, conforme dispõe a Lei 6.385/76;

“Dia Útil”: qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

“Distribuidor”: O prestador de serviços contratado para distribuir cada emissão de cotas do Fundo;

“Escriturador”: o Administrador, acima qualificado;

“FATCA”: *Foreign Account Tax Compliance Act*;

“Fato Relevante”: qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas. São exemplos de fatos potencialmente relevantes: (i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas; (ii) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço; (iii) contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida neste regulamento; (iv) mudança na classificação de risco atribuída ao Fundo; (v) alteração de Prestador de Serviços Essenciais; (vi) fusão, incorporação, cisão ou transformação da classe de cotas; (vii) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas; (viii) cancelamento da admissão das cotas à negociação em mercado organizado (ix) emissão de cotas de classe fechada; (x) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (xi) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (xii) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (xiii) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; e (xiv) a venda ou locação dos



imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo.

“**FII**”: Fundos de Investimento Imobiliário;

“**Fundo**”: CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA. As referências ao Fundo deverão ser interpretadas, conforme o contexto permitir, como referências à Classe Única;

“**GIIN**”: *Global Intermediary Identification Number*;

“**Gestor**”: A **CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.974.410/0001-34, sociedade limitada com sede no estado de São Paulo, cidade de São Paulo, Rua Cláudio Soares, 72, conj. 918, CEO 05.422-030, na qualidade de gestora de carteira, nos termos do Ato Declaratório nº 20.303, expedido em 07 de novembro de 2022;

“**Imóveis Alvo**”: imóveis ou direitos reais sobre imóveis nos quais sejam implantadas Usinas de Energia Fotovoltaica (UFV), Centrais de Geração Hidrelétrica (CGH) ou outras centrais de geração de energia a partir de fontes renováveis;

“**Informação Privilegiada**”: informação objeto de Fato Relevante que ainda não divulgada ao mercado à qual se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do Fundo ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do Fundo;

“**Informe Mensal**”: o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento I da Resolução CVM 175;

“**Informe Trimestral**”: o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento J da Resolução CVM 175;

“**Informe Anual**”: o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da Resolução CVM 175;

“**IPCA**”: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante;

“**Laudo de Avaliação**”: o laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com Suplemento H da Resolução CVM 175;

“**Lei 6.385/76**”: Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores;

“**Lei 6.404/76**”: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores;

Esse documento foi assinado por Wesley Hideki Kubagawa, Diego Prado Gonçalves Ferreira, Marcos Paulo dos Santos

Nascimento e Luiz Felipe Felix Curado. Para validar o documento e suas assinaturas acesse

<https://assinador.certdoc.com.br/validar/1M76X7-ED9BW-W6XPG-CK7J5>

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP



"Lei 8.668/93": Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e suas alterações posteriores;

"Participação Societária": ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo;

"Partes Relacionadas": tal como definidas pelas regras contábeis expedidas pela CVM que tratam dessa matéria;

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

"Pessoas Ligadas": (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, caso venha a ser constituído, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou consultor especializado, caso venha a ser constituído, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, caso venha a ser constituído, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até 2º grau das pessoas naturais referidas nos incisos anteriores.

"Política de Investimento": Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o CAPÍTULO IV - do Anexo Descritivo;

"Regulamento": significa este regulamento, incluindo a sua Parte Geral, o Anexo Descritivo e demais anexos, quando referidos em conjunto e indistintamente;

"Prestadores de Serviços Essenciais": Administrador e Gestor;

"Resolução CVM 23": a Resolução CVM nº 23, de 26 de fevereiro de 2021;

"Resolução CVM 84": a Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

"Resolução CVM 160": a Resolução CVM nº 160, de 23 de julho de 2022, e suas alterações posteriores;

"Resolução CVM 175": a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e suas alterações posteriores;

"SPB": o Sistema de Pagamentos Brasileiro;

"Taxa de Administração": Taxa cobrada do Fundo para remunerar o Administrador e os prestadores dos serviços por ele contratados;



“Taxa de Gestão”: Taxa cobrada do Fundo para remunerar o Gestor e os prestadores dos serviços por ele contratados; e

“Termo de Adesão e Ciência de Riscos”: Documento por meio do qual o Cotista atesta que (i) teve acesso ao inteiro teor deste Regulamento e (ii) tem ciência: (a) dos fatores de risco relativos ao Fundo; (b) de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo; (c) de que a concessão do registro de funcionamento não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação deste Regulamento à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou de seus prestadores de serviços; e (d) se for o caso, de que a integralização de Cotas ocorrerá por meio de chamadas de capital.

CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

Artigo 3 - Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo.

Parágrafo Primeiro - O Administrador é uma sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a administração fiduciária de fundos de investimento, conforme o Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016. O Administrador é uma instituição financeira aderente ao FATCA com GIIN W9WKQW.00000.SP.076. Além dos serviços de administração fiduciária, o Administrador será responsável pela prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração, sendo certo que o Administrador poderá, nos termos desse Regulamento e regulamentação aplicável, contratar prestadores de serviços para a prestação de tais serviços.

Parágrafo Segundo - O Gestor do Fundo é a **CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.974.410/0001-34, sociedade limitada com sede no estado de São Paulo, cidade de São Paulo, Rua Cláudio Soares, 72, conj. 918, CEP 05.422-030, na qualidade de gestora de carteira, nos termos do Ato Declaratório n.º 20.303, expedido em 07 de novembro de 2022.

Parágrafo Terceiro - Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as seguintes normas de conduta:

- I. exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, bem como do Fundo, de modo a evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;
- II. exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio do Fundo, ressalvado o que dispuser a política relativa ao exercício de direito de voto; e



III. empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis.

Parágrafo Quarto - É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- I. receber depósito em conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses expressamente previstas pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- III. vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- IV. garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- V. utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto se expressamente previsto pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Quinto - É vedado o uso ou repasse de Informação Privilegiada para qualquer fim.

Artigo 4 - O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeito, o Administrador obriga-se a:

- I. observar as disposições constantes neste Regulamento;
- II. cumprir as deliberações das assembleias de Cotistas;
- III. diligenciar para que sejam mantidas, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem, a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- IV. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- V. contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (a) intermediação de operações para a carteira de ativos; (b) distribuição de Cotas; (c) formador de mercado para as Cotas; e (d) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- VI. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) o registro de Cotistas; (b) o livro de atas das assembleias gerais de Cotistas;



- (c) o livro ou lista de presença de Cotistas; (d) os pareceres do Auditor Independente; e (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- VII. elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais relativas ao Fundo;
- VIII. manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;
- IX. pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- X. manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
- XI. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;
- XII. monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- XIII. abrir e movimentar contas bancárias;
- XIV. representar o Fundo em juízo e fora dele;
- XV. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento;
- XVI. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas, quando for o caso;
- XVII. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- XVIII. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo do Fundo;
- XIX. contratar, em nome do Fundo, Auditor Independente;
- XX. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de investimento prevista neste Regulamento;
- XXI. divulgar qualquer Fato Relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes de sua carteira, assim que dele tiver conhecimento;
- XXII. preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer Cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o Cotista não realizar o resgate de suas Cotas;
- XXIII. armazenar toda manifestação dos Cotistas;
- XXIV. manter este Regulamento disponível aos Cotistas;
- XXV. disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: (a) nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 (cinco) dias da data de sua realização, e (b) mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Primeiro - Os canais para acesso ao serviço de que trata o inciso V do caput do artigo está disponível no endereço eletrônico: <https://www.vortx.com.br/>.



Parágrafo Segundo - Caso o Cotista não comunique o Administrador a respeito da atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175, bem como neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do endereço declarado.

Parágrafo Terceiro - Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de algum dos Prestadores de Serviços Essenciais constitui uma obrigação de o Administrador divulgar Fato Relevante e constitui um evento de avaliação obrigatório do Patrimônio Líquido do Fundo pelo Administrador.

Parágrafo Quarto - O Administrador ou a instituição contratada para realizar a escrituração de Cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, o nome do distribuidor por conta e ordem, acrescido do código de investidor no registro de cotas do fundo.

Parágrafo Quinto - Para fins do disposto no parágrafo acima, o Administrador e o escriturador devem compartilhar as informações do registro de Cotistas, bem como informações referentes a eventuais direitos, gravames ou outros registros existentes sobre as Cotas.

Artigo 5 - O Administrador deve prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, hipótese na qual deverá absorver os custos com a contratação:

- I. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e
- III. escrituração de Cotas; e
- IV. custódia de ativos financeiros.

Parágrafo Primeiro - Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

- I. estipule que somente as ordens emitidas pelo Gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- II. vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo; e
- III. estipule com clareza o preço dos serviços.

Parágrafo Segundo - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Bacen ou pela CVM.



Artigo 6 - Além dos Prestadores de Serviços Essenciais, para dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos, poderá ser contratado, em nome do Fundo, Consultor Especializado, nos termos do artigo 27, II, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Artigo 7 - O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, por meio da negociação de seus ativos, observado o disposto na Política de Investimento do Fundo.

Parágrafo Primeiro - O Gestor, no exercício dos atos de gestão da carteira do Fundo, poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando o Fundo, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Segundo - Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeito, o Gestor obriga-se a:

- I. observar as disposições constantes neste Regulamento;
- II. cumprir as deliberações das assembleias de Cotistas;
- III. diligenciar para que sejam mantidas, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem, a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- IV. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- V. informar o Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em relação a prestador de serviço por ele contratado;
- VI. providenciar a elaboração do material de divulgação para utilização pelos distribuidores, às suas expensas, salvo deliberação da assembleia geral de Cotistas em contrário;
- VII. manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- VIII. expedir as ordens de compra ou venda de ativos do Fundo, contendo a identificação precisa do Fundo;
- IX. fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de Cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;
- X. informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra durante a distribuição das Cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que o Gestor deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o substituam;
- XI. informar imediatamente o Administrador sobre os Fatos Relevantes de que venha a ter conhecimento;
- XII. encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo;

- XIII. observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento;
- XIV. submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos, as obrigações e a cotização do Fundo.
- XV. se for o caso, exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as ações necessárias para tal exercício; e
- XVI. contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (a) consultoria de investimentos; (b) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; e (c) gestão da carteira de ativos, se aplicável.

Parágrafo Terceiro - O exercício do direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo, a que se refere o inciso XII do caput deste artigo, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://cpvasset.com/documentos-institucionais/>.

Parágrafo Quarto - A periodicidade dos testes de estresse a que se refere o inciso XII do caput deste artigo deve ser adequada às características do Fundo, às variações históricas dos cenários eleitos para o teste e às condições de mercado vigentes.

Parágrafo Quinto - Nos casos de contratação de gestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor.

Parágrafo Sexto - É vedado ao Gestor praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- I. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- II. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações do Fundo, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe ou por seus cotistas, nos limites permitidos pela legislação e regulamentação aplicáveis;
- III. aplicar no exterior recursos captados no País;
- IV. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre: (a) o Fundo e o Administrador ou consultor especializado; (b) o Fundo e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (c) o Fundo e o representante de Cotistas; e (d) o Fundo e o empreendedor;
- V. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe ou por seus cotistas, nos limites permitidos pela legislação e regulamentação aplicáveis;
- VI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Política de Investimento;



VII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

VIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Parágrafo Terceiro - Em adição as vedações previstas no parágrafo anterior, é vedado ao Gestor e ao Consultor Especializado, se houver, o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

Parágrafo Quarto - A vedação prevista no inciso V não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Quinto - A contratação do Administrador, do Gestor, do consultor especializado ou de Partes Relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Sexto - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos:

- I. a contratação não poderá ser feita em nome do Fundo, salvo se expressamente previsto neste Regulamento ou aprovado em assembleia geral de Cotistas; e
- II. caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da autarquia, o Prestador de Serviço Essencial responsável pela contratação deverá fiscalizar as atividades dos contratados relacionadas ao Fundo.

Parágrafo Sétimo - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos do Fundo e distribuição de Cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.

Artigo 8 - A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no contrato como interveniente anuente, sem prejuízo das devidas responsabilidades de diligência prévia definidas pela regulamentação e autorregulamentação.

Parágrafo Primeiro - Os prestadores de serviços devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.



Parágrafo Segundo - É responsabilidade dos prestadores de serviços informar imediatamente o Administrador sobre os Fatos Relevantes de que venham a ter conhecimento.

Artigo 9 - Nos termos dos artigos 1.368-D e 1.368-E do Código Civil Brasileiro sem prejuízo dos deveres de monitoramento e acompanhamento do Administrador, cada prestador de serviço do Fundo é o único responsável por suas ações e/ou omissões decorrentes do cumprimento e/ou descumprimento de suas obrigações perante o Fundo e respondem exclusivamente perante o Fundo, os Cotistas, terceiros e as autoridades por todos os danos e prejuízos que delas decorram, não sendo o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Especializado responsáveis solidários pelo cumprimento e/ou descumprimento das obrigações uns dos outros e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo.

Parágrafo Primeiro - A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

Artigo 10 - Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de:

- I. descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM;
- II. renúncia; ou
- III. destituição, por deliberação da assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente assembleia geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a Cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos bens e direitos do Fundo, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

Parágrafo Terceiro - Aplica-se o disposto no parágrafo acima, mesmo quando a assembleia geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.



Parágrafo Quarto - No caso de renúncia, o Gestor deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

Parágrafo Quinto - Caso o Prestador de Serviço Essencial que (i) renunciou não seja substituído dentro dos prazos referidos nos parágrafos acima, ou (ii) foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e, o Administrador, até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Parágrafo Sexto - O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede o Administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da assembleia geral de Cotistas.

Artigo 11 - Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo.

Parágrafo Primeiro - No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, o Administrador ou Gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida exigida pela Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

CAPÍTULO III - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 12 - A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, conforme disposto no respectivo Anexo Descritivo, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

Parágrafo Primeiro - A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias, e 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de assembleias extraordinárias, exclusivamente far-se-á por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no Documento de Aceitação da Oferta, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

Parágrafo Segundo - A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.



Parágrafo Terceiro - A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

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

Parágrafo Quinto - A cada cota cabe 1 (um) voto.

Parágrafo Sexto - Somente poderão votar nas assembleias de cotistas aqueles inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

Parágrafo Sétimo - A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista da classe convocada e disponibilizada nas páginas do Administrador, Gestor e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

Artigo 13 - Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, conforme o caso:

- I. as demonstrações contábeis, nos termos do art. 71 da Resolução CVM 175;
- II. a substituição do Administrador e/ou do Gestor;
- III. a emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no art. 48, § 2º, inciso VII, da Resolução CVM 175;
- IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da classe de cotas;
- V. a alteração deste Regulamento e seus Anexos, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro - abaixo;
- VI. o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, nos termos do artigo 122 da Resolução CVM 175;
- VII. o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- VIII. salvo quando diversamente previsto em regulamento, 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;
- X. eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do §1 do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
- XII. alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão.



Parágrafo Primeiro - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas, sempre que tal alteração:

- I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação ou da ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, da Gestora, do Custodiante ou de qualquer outro prestador de serviço aplicável; ou
- III. em decorrência da redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou de taxa devida a prestador de serviços do Fundo, conforme aplicável.

Parágrafo Segundo - As alterações referidas nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro - acima devem ser comunicadas aos cotistas da respectiva classe, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso III do Parágrafo Primeiro - acima deve ser imediatamente comunicada aos cotistas da respectiva classe.

Parágrafo Terceiro - Salvo se aprovadas pela unanimidade dos cotistas reunidos em assembleia ou nas hipóteses do Parágrafo Primeiro - acima, as alterações de Regulamento são eficazes, com relação à incorporação, cisão, fusão ou transformação, apenas a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos cotistas, nos termos do § 2º do artigo 119 da Resolução CVM 175.

Parágrafo Quarto - As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia geral de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

Parágrafo Quinto - Caso os cotistas de uma determinada classe deliberem substituir o Administrador e/ou o Gestor, tal Classe deve ser cindida do Fundo.

Artigo 14 - A convocação da assembleia de cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, bem como deve constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia de cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser parcial ou exclusivamente eletrônica.

Artigo 15 - A assembleia de cotistas pode ser realizada:

- I. de modo exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- II. de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.



Parágrafo Primeiro - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que (i) referida possibilidade conste expressamente da convocação da respectiva assembleia, e (ii) a manifestação de voto enviada pelo cotistas seja recebida pelo Administrador antes do início da assembleia.

Artigo 16 - As deliberações da assembleia geral de cotistas do Fundo podem ser adotadas por meio do processo de consulta formal enviada pelo Administrador a cada cotista, o qual deverá responder ao Administrador por escrito no prazo do Parágrafo Primeiro do Artigo 12, a depender da ordem do dia, em ambos os casos contado da consulta por meio eletrônico, sem necessidade de reunião dos cotistas.

Parágrafo Primeiro - Deverão constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Artigo 17 - . O Administrador e o Gestor, assim como o cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, podem convocar, a qualquer tempo, assembleia de cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo.

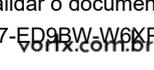
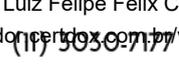
Parágrafo Primeiro - O pedido de convocação pelo Gestor, pelo Custodiante ou por cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a assembleia de cotistas.

Parágrafo Segundo - A convocação e a realização da assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro - 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, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

Artigo 18 - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que o Administrador receba solicitação, com o 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 Primeiro - Para fins do pedido de procuração, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes. É vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (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 neste regulamento e na regulamentação aplicável.



Parágrafo Segundo - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas devem ser arcados pela classe afetada.

Artigo 19 - As deliberações da assembleia de cotistas do Fundo serão tomadas por maioria de votos dos presentes, observado que dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes.

Parágrafo Primeiro - As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos incisos II, IV, V, IX, XI e XII do Artigo 13 - dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

Artigo 20 - Não podem votar nas assembleias de cotistas:

- I. o prestador de serviço, essencial ou não;
- II. os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Artigo 21 - Não se aplica a vedação prevista Artigo 20 - acima quando:

- I. os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos itens I a V do Artigo 20 - ;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo administrador; ou
- III. quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de cotas, estes podem votar na assembleia de cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins. de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, nos termos do Art. 19 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Artigo 22 - Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o item IV do Artigo 20 - declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 23 - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da classe de cotas.



Artigo 24 - O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas da respectiva classe de cotas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da assembleia.

CAPÍTULO IV - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 25 - A divulgação de informações sobre o Fundo deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos seguintes documentos e informações nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, do Coordenador Líder, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação:

- I. Regulamento atualizado; e
- II. descrição da tributação aplicável ao Fundo.

Parágrafo Primeiro - As informações referidas neste Regulamento, em especial o disposto neste artigo, devem ser:

- I. suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento;
- II. escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa; e
- III. úteis à avaliação do investimento.

Parágrafo Segundo - As informações referidas neste Regulamento, em especial o disposto neste artigo, não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

Parágrafo Terceiro - Informações factuais devem vir acompanhadas da indicação de suas fontes e ser diferenciadas de interpretações, opiniões, projeções e estimativas.

Artigo 26 - Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluindo as informações periódicas e eventuais do Fundo, serão divulgadas na página do Fundo, no site do Administrador na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

Parágrafo Primeiro - Simultaneamente à divulgação referida no parágrafo acima, o Administrador enviará as informações à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM.

Parágrafo Segundo - Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluindo as informações periódicas e eventuais do Fundo, podem ser acessadas, no site do Administrador.



Parágrafo Terceiro - Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas

Artigo 27 - O Administrador deve divulgar as seguintes informações periódicas, nos termos da regulamentação aplicável:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, Informe Mensal;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, Informe Trimestral;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente; e (b) Informe Anual;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária de Cotistas; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - O Administrador deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Informe Anual atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Artigo 28 - 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 de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de Cotistas;
- 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, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Laudo de Avaliação quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária de Cotistas; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, salvo as exceções regulamentares aplicáveis.

Artigo 29 - Qualquer material de divulgação do Fundo deve:

- I. ser consistente com este Regulamento;
- II. ser elaborado em linguagem serena e moderada, advertindo seus leitores para os riscos do investimento;
- III. ser identificado como material de divulgação;
- IV. mencionar a existência deste Regulamento, bem como os endereços na rede mundial de computadores nos quais os documentos podem ser obtidos; e
- V. observar o disposto na regulamentação aplicável, em especial a Resolução CVM 175.

Artigo 30 - Os Fatos Relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo ou aos ativos de sua carteira serão:

- I. comunicados a todos os Cotistas da Classe afetada;
- II. informados às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- III. divulgados por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
- IV. mantidos nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do Coordenador Líder na rede mundial de computadores.

Parágrafo Primeiro - Excepcionalmente, nas hipóteses em que os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, entenderem que a divulgação de determinado Fato Relevante colocará em risco interesse legítimo do Fundo ou dos Cotistas, a divulgação a que se refere o parágrafo acima poderá ser dispensada.

Parágrafo Segundo - Na hipótese do parágrafo acima, o Administrador fica obrigado a divulgar imediatamente Fato Relevante se a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

Artigo 31 - A utilização de informação que se caracterize como Fato Relevante e ainda não tenha sido divulgada para o mercado, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de Cotas em mercados organizados é vedada pela legislação e regulamentação de mercado de capitais.

Parágrafo Primeiro - O disposto neste artigo não se aplica a subscrições de novas Cotas, sem prejuízo da incidência das regras que dispõem sobre a divulgação de informações no contexto da emissão e distribuição de Cotas.

CAPÍTULO V - DO EXERCÍCIO SOCIAL E DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 32 - O exercício social do Fundo será encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações contábeis do Fundo.



Parágrafo Primeiro - O encerramento do exercício social do Fundo será no último dia de junho de cada ano.

Parágrafo Segundo - A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe devem observar as regras específicas editadas pela CVM e serão auditadas anualmente, por Auditor Independente.

Parágrafo Terceiro - O Fundo e a Classe terão escrituração contábil própria, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviços Essenciais.

Artigo 33 - O Administrador é o responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações contábeis, conforme previsto na regulamentação aplicável.

Parágrafo Primeiro - O Administrador, sem se eximir de suas responsabilidades pela elaboração das demonstrações contábeis, pode utilizar informações de terceiros, para efetuar a classificação contábil do Fundo e da Classe ou, ainda, para determinar o valor justo dos seus investimentos.

Parágrafo Segundo - Ao utilizar informações de terceiros, o Administrador deve, por meio de esforços razoáveis e no âmbito do seu dever de diligência, obter o conforto necessário sobre a adequação de tais informações obtidas.

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 34 - No momento da constituição do Fundo não foram identificadas situações que pudessem ser caracterizadas como conflitos de interesses.

Artigo 35 - Todos os documentos e informações exigidas por este Regulamento e pela Resolução CVM 175, assim como as comunicações entre os Cotistas e o Administrador quando das assembleias de Cotistas, devem ser mantidos pelo prestador de serviço responsável pelos documentos e informações, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro - As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, desde que o processo seja realizado de acordo com a lei que dispõe sobre a elaboração e o arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos, e com a regulamentação que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

Parágrafo Segundo - O documento de origem pode ser descartado após sua digitalização, exceto se apresentar danos materiais que prejudiquem sua legibilidade.



Artigo 36 - As matérias que não estejam expressamente previstas neste Regulamento são reguladas pela Resolução CVM 175 e pelas demais normas aplicáveis ou que venham a substituí-las ou alterá-las.

Artigo 37 - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.



ANEXO DESCRITIVO DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO FUNDO

CAPÍTULO I - DA CLASSE ÚNICA

Artigo 1 - O patrimônio do Fundo é formado por uma única classe de Cotas, constituída sob o regime fechado, que atribui a seus titulares direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo Primeiro - A presente classe possui como público-alvo o público em geral.

Parágrafo Segundo - O objeto da classe compreende a aquisição de Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa.

Parágrafo Terceiro - O prazo de duração da classe será indeterminado.

Parágrafo Quarto - A responsabilidade dos Cotistas é limitada.

Parágrafo Quinto - O Gestor poderá, desde que publicado Fato Relevante pelo Administrador, contratar formador de mercado para as Cotas.

Parágrafo Sexto - O valor da Cota é calculado pelo resultado obtido pela divisão do valor do Patrimônio Líquido da classe por seu número de Cotas.

Parágrafo Sétimo - O valor da Cota será divulgado aos Cotistas mensalmente e apurado após o fechamento dos mercados em que é negociada.

Parágrafo Oitavo - Para que o Fundo e para a Classe Única sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe Única. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo Nono - Os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda os rendimentos distribuídos a pessoas físicas pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado desde que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, e observado que a isenção não será concedida (i) ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total

de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (ii) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários na data deste Prospecto, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária futuro. Como não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, o Cotista pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas.

Artigo 2 - O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, tampouco, ainda, para garantir tratamento tributário mais benéfico a estes.

Artigo 3 - As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM 175 exija "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" estarão disponíveis para o acesso dos Cotistas, bem como dos demais destinatários especificados na Resolução CVM 175, no site do Administrador.

Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses em que a Resolução CVM 175 exija "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, estas se materializarão por meio eletrônico.

Artigo 4 - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após a Classe estar devidamente constituída e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados os prazos e condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA BALCÃO ("B3"), devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas neste mercado. As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Parágrafo Primeiro - O Escriturador será responsável pela custódia das cotas que não estiverem depositadas na B3.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 5 - Caso venha a ser aprovada em assembleia especial de Cotistas operação de incorporação, cisão, fusão ou transformação envolvendo a classe, será assegurado o reembolso do valor das Cotas de sua titularidade, aos Cotistas:



- I. dissidentes da deliberação,
- II. que se abstiverem, ou
- III. que não comparecerem na assembleia geral de Cotistas que aprovar a referida operação.

Parágrafo Primeiro - O pedido de reembolso de Cotas deve ser formulado em até 10 dias após a comunicação da deliberação aos Cotistas.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de alteração deste Regulamento, nos termos do inciso I acima, as referidas alterações serão eficazes apenas a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos Cotistas.

Parágrafo Terceiro - As demonstrações contábeis da classe levantadas na data da operação de cisão, incorporação, fusão e transformação de categoria, bem como transferência de administração, devem ser auditadas, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da data da efetivação do evento, por Auditor Independente, devendo constar em nota explicativa o parâmetro utilizado para as conversões dos valores das Cotas nos casos de incorporação, fusão ou cisão.

Artigo 6 - A classe será responsável pelo pagamento dos seguintes encargos e contingências que serão arcadas pelas Cotas proporcionalmente a sua respectiva participação no Patrimônio Líquido da classe:

- I. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- II. despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;
- III. despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- IV. honorários e despesas do Auditor Independente;
- V. emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- VI. despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- VII. honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- VIII. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- IX. despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- X. despesas com a realização de assembleia geral de Cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização assembleia geral;



- XI. despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo.
- XII. despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- XIII. despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- XIV. se for o caso, as despesas inerentes à: (a) distribuição primária de cotas; e (b) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- XV. royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- XVI. taxas de Administração e Gestão;
- XVII. montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
- XVIII. taxa de distribuição;
- XIX. despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- XX. despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;
- XXI. contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;
- XXII. taxa de performance, se houver;
- XXIII. taxa de custódia de ativos financeiros;
- XXIV. comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- XXV. honorários e despesas relacionadas às atividades do Consultor Especializado e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- XXVI. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XXVII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, os quais poderão eventualmente ser pagos pelo Gestor ou consultores do Fundo e por este reembolsado; e
- XXVIII. honorários e despesas relacionadas às atividades de representação dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Sem prejuízo do previsto por este Regulamento, quaisquer despesas não previstas neste artigo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

Parágrafo Segundo - Caso qualquer Cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo Cotista solicitante.

Parágrafo Terceiro - A taxa de custódia a que se refere o inciso XXIII acima, será limitada ao valor máximo anual de 0,001% (um milésimo por cento) do Patrimônio Líquido da Classe e calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo certo que estará inclusa na Taxa de Administração.



Parágrafo Quarto - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração ou Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou Gestão, conforme o caso.

Parágrafo Quinto - Caso o somatório das parcelas de que trata o Parágrafo Quarto acima exceda a soma da Taxa de Administração ou Gestão, correrá às expensas do Prestador de Serviço Essencial contratante o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

CAPÍTULO II - DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Artigo 7 - A primeira emissão de Cotas da Classe Única será deliberada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor sem a necessidade de aprovação em assembleia de Cotistas, devendo ser emitidas, inicialmente, 6.000.000 (seis milhões) Cotas totalizando o valor total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 62.100.000,00 (sessenta e dois milhões e cem mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, em série única, observada a possibilidade de emissão de lote adicional, conforme devidamente descrito no Anexo II ao presente Regulamento ("Primeira Emissão").

Artigo 8 - Não obstante a competência da assembleia de Cotistas, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em assembleia, por meio de ato do administrador, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado nos parágrafos abaixo, e desde que: (i) limitadas ao montante total máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Emissão ("Capital Autorizado"); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; e (iii) prevejam direito de preferência aos cotistas nos termos dos parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - Sem prejuízo do disposto no caput, por proposta do Gestor, a Classe poderá realizar novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da assembleia de cotistas. A deliberação da emissão de novas cotas, seja dentro do Capital Autorizado ou por meio de assembleia de cotistas, 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 fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da classe e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade da classe, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, podendo ser aplicado desconto em relação ao valor de mercado das cotas;
- II. aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas e que estejam em dia com suas obrigações, na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão, fica

assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício do direito de preferência. Os cotistas que terão direito de preferência, bem como o prazo para o exercício de referido direito, serão definidos na documentação que aprovar a nova emissão de cotas;

III. exceto se de outra forma deliberado em assembleia de cotistas ou no instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, conforme o caso, na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador e conforme a legislação aplicável;

IV. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. os custos incorridos na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe;

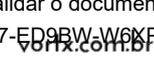
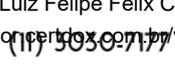
VI. nas emissões de cotas da Classe com integralização em séries ou via chamadas de capital, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, (a) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso (a.1) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (a.2) multa de 2% (dois por cento); e (b) deixará de fazer jus aos rendimentos da Classe na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VII. verificada a mora do cotista poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, Parágrafo Único, da Lei nº 8.668, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente se reverterá à Classe;

VIII. se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado, a proceder a venda das cotas caucionadas à Classe até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 398 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;

IX. os custos incorridos na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da Classe;

X. se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia de cotistas, coincidir com sábado, domingo, dias sem expediente na B3 ou com feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil; e



XI. fica admitida a distribuição parcial nas ofertas públicas de novas emissão da classe, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, caso em que deverá ser especificada no ato que aprovar a oferta 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 a 75 da Resolução CVM 160.

Parágrafo Segundo - A integralização das cotas por meio da entrega de em bens e direitos, a ser realizada fora do ambiente da B3, deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução 175, e aprovado pela assembleia especial de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

Parágrafo Terceiro - No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito nos parágrafos acima.

Parágrafo Quarto - Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, os valores relativos à nova distribuição de Cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição de Cotas, os recursos podem ser investidos.

Parágrafo Quinto - Não é admitida nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

Parágrafo Sexto - A distribuição de Cotas deve ser realizada por instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição, ressalvadas as dispensas previstas na regulação aplicável.

Parágrafo Sétimo - A distribuição de Cotas pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.

Parágrafo Oitavo - Quando do ingresso do Cotista na classe, o agente que tiver realizado a distribuição de Cotas deve disponibilizar a versão vigente deste Regulamento.

Parágrafo Nono - Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Artigo 9 - A subscrição de Cotas será realizada mediante assinatura de Documentos de Aceitação da Oferta.

Parágrafo Primeiro - A subscrição pode ser feita por meio de carta dirigida ao Administrador, observadas as disposições deste artigo.



Parágrafo Segundo - Ao ingressar no Fundo o Cotista deve assinar Termo de Adesão e Ciência de Risco.

Artigo 10 - A integralização de Cotas, conforme as condições previstas no respectivo ato de aprovação e no Documento de Aceitação da Oferta poderá ser realizada (i) em moeda corrente nacional, à vista ou a prazo; e (ii) por bens e direitos, observado o Parágrafo Terceiro - abaixo.

Parágrafo Primeiro - Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios, causados pelo Cotista inadimplente e incorridos pelo Administrador, Gestor e/ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo Cotista inadimplente.

Parágrafo Segundo - O Gestor poderá, desde que previamente aprovado em assembleia geral de Cotistas, contrair empréstimos em nome do Fundo para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pelo Fundo ou para garantir a continuidade de suas operações.

Parágrafo Terceiro - A integralização das cotas por meio da entrega de em bens e direitos deve ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, e aprovado pela assembleia especial de cotistas. A aprovação do Laudo de Avaliação pela assembleia de cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da Primeira Emissão.

Parágrafo Quarto - A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição, exceto se outro prazo for estabelecido no ato que aprovar a nova emissão ou no Documento de Aceitação da Oferta.

Artigo 11 - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar distribuidor para realizar a distribuição e subscrição de Cotas por conta e ordem dos investidores, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - Os distribuidores que estejam atuando por conta e ordem de clientes assumem todos os ônus e responsabilidades relacionadas aos clientes, inclusive quanto a seu cadastramento, identificação e demais procedimentos que caberiam originalmente ao Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.

Parágrafo Segundo - O distribuidor por conta e ordem deve manter registro complementar de Cotistas, de forma que a titularidade das Cotas seja inscrita no registro em nome dos investidores, atribuído a cada Cotista um código de investidor e sendo informado tal código ao Administrador.



CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÕES

Artigo 12 - A classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso de sua liquidação.

Parágrafo Primeiro - Em caso de liquidação da classe por deliberação da assembleia de cotistas o pagamento irá considerar o valor da cota de encerramento, ou seja, a última cota divulgada pelo Fundo.

Parágrafo Segundo - O pagamento do resgate será realizado, por meio do SPB, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de encerramento do Fundo, ressalvadas as hipóteses previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 13 - A classe distribuirá, semestralmente aos Cotistas, até o dia 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - As distribuições devem ser feitas de forma a assegurar que os valores disponíveis no caixa da classe sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da classe, razão pela qual o Administrador poderá optar pela permanência dos recursos no caixa da classe.

Parágrafo Segundo - A classe não realizará quaisquer distribuições aos Cotistas que estiverem em situação de inadimplência.

Parágrafo Terceiro - Salvo na hipótese prevista por este artigo, quaisquer outras amortizações realizadas pela classe devem ser deliberadas em assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Quarto - Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos no caput, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 10º (décimo) Dia Útil. Sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora de cotas.

Parágrafo Quinto - Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe.

Parágrafo Sexto - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Renda Fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida neste artigo.



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

Parágrafo Oitavo - Todos os pagamentos de rendimentos e amortização realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

Artigo 14 - O Fundo poderá realizar distribuições aos cotistas, por meio de amortizações parciais, à exclusivo critério do Gestor.

CAPÍTULO IV - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 15 - A Classe Única tem por objeto proporcionar aos titulares de suas Cotas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas primordialmente por meio do investimento em empreendimentos imobiliários predominantemente, mas não exclusivamente, do segmento de energia renovável, admitidos empreendimentos imobiliários de outros segmentos, incluindo prédios administrativos, comerciais e de outra natureza, por meio da aquisição dos seguintes Ativos Imobiliários que, a critério do Gestor, enquadrem-se na Política de Investimento:

- I. Imóveis Alvo no território nacional, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas, ou ainda, direitos reais a eles relativos, incluindo a propriedade em regime de condomínio;
- II. ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo;
- III. cotas de FII que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta;
- IV. certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e
- V. debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

Parágrafo Primeiro - As aquisições dos Ativos Imobiliários pela Classe deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- I. os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente; e
- II. se por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, a Classe deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.



Parágrafo Segundo - Além dos Ativos Imobiliários, o Fundo, para atendimento às suas necessidades de liquidez, poderá adquirir os Ativos de Renda Fixa.

Parágrafo Terceiro - Os recursos do Fundo serão aplicados, preponderantemente, na aquisição dos Ativos Imobiliários, por decisão do Gestor e, de forma a proporcionar ao Cotista a valorização e rentabilidade de suas cotas, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando auferir renda e ganho de capital.

Parágrafo Quarto - A Classe poderá (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes dos Imóveis Alvo, inclusive para fins de operação de securitização; e (b) realizar, conforme aplicável aos Imóveis Alvo, reforma, readequação e construção.

Parágrafo Quinto - Os rendimentos acima mencionados poderão estar significativamente concentrados em uma mesma fonte pagadora, não havendo limite de investimento por Imóvel Alvo ou Ativos Imobiliários, senão aqueles descritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo Sexto - Observada a Política de Investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em único Ativo Imobiliário, seja o ativo um Imóvel Alvo ou Participação Societária, gravados ou não com ônus reais, sem qualquer restrição geográfica, desde que no território brasileiro e do segmento de atuação do Fundo.

Parágrafo Sétimo - A Classe poderá, direta ou indiretamente, arrendar ou locar os Imóveis Alvos incorporados a seu patrimônio, neste último caso, inclusive na modalidade de contrato de locação atípicos, incluindo, mas não se limitando à modalidade *built to suit* prevista no art. 54-A da Lei nº 8.245, de 19 de outubro de 1991, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas da Classe, nas condições praticadas pelo mercado à época.

Parágrafo Oitavo - Os Imóveis Alvo e os direitos reais sobre referidos bens poderão ser adquiridos à vista, a prazo ou, ainda, conferidos à Classe por meio de integralização de suas Cotas, nos termos deste Regulamento, e serão objeto de prévia avaliação nos termos deste Regulamento e da Resolução CVM 175.

Parágrafo Nono - A Classe poderá adquirir Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais ou outros tipos de gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Décimo - Quando o investimento da Classe se der em projetos de construção ou desenvolvimento, caberá ao Administrador, com a assessoria do Gestor, exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento de empreendimentos sobre os Imóveis Alvo, independentemente da contratação de terceiros especializados, bem como selecionar e adquirir os Imóveis Alvo em benefício da Classe.

Parágrafo Décimo primeiro - O Administrador, em nome da Classe, poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à



aquisição do terreno, a execução de obras ou lançamento comercial de empreendimentos imobiliários sobre os Imóveis Alvo do Fundo, incluindo sem limitação para a contratação de projetos arquitetônicos e complementares, benfeitorias no terreno e consultorias para aprovação de certidões, e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo Décimo segundo - O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Imobiliários que forem valores mobiliários e dos Ativos de Renda Fixa da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a política de investimento ora prevista e a legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo Décimo terceiro - Caso os investimentos da Classe em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, e serão aplicáveis ao Administrador as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, não se aplicando os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros aos investimentos em cotas de outros FII e em certificados de recebíveis imobiliários.

Parágrafo Décimo quarto - A Política de Investimento do Fundo somente poderá ser alterada mediante aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia especial de Cotistas.

Parágrafo Décimo quinto - Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários e de Ativos de Renda Fixa, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição e manutenção dos referidos Ativos.

Parágrafo Décimo sexto - O Administrador poderá, sem prévia anuência dos cotistas, observadas as recomendações da Gestora, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo e de sua Política de Investimento, desde que em observância a este Regulamento e à legislação e regulamentação aplicáveis:

- I. celebrar os contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, incluindo instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos Imobiliários, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento;
- II. adquirir de quaisquer terceiros, transigir, vender, permutar ou de qualquer forma alienar, no todo ou em parte, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- III. celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;



- IV. alienar, alugar, arrendar, ou constituir direito real de superfície sobre os Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;
- V. adquirir ou subscrever, conforme o caso, e alienar Ativos de Renda Fixa para o Fundo; e
- VI. de forma onerosa, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM, ceder e transferir a terceiros os créditos locatícios decorrentes do Contrato de Locação, inclusive para fins de securitização.

Parágrafo Décimo sétimo - Os recursos remanescentes do Patrimônio Líquido que, temporariamente não estiverem investidos em Ativos Imobiliários, ou que sejam destinados a atender as necessidades de liquidez do Fundo, serão aplicados por decisão do Gestor em Ativos de Renda Fixa.

Parágrafo Décimo oitavo - Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, observarão 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 Décimo nono - Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviço do Fundo sobre a rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Parágrafo Vigésimo - O titular de Cotas da Classe Única:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Artigo 16 - Nos termos do artigo 27 das Regras de Administração e Gestão da ANBIMA, o Fundo é classificado, de acordo com sua estratégia de investimento e seu tipo de ativo, conforme segue:

- I. Classificação: Multiestratégia;
- II. Subclassificação: Híbrido;
- III. Gestão: Ativa;
- IV. Segmento de Atuação: Outros



Artigo 17 - O Gestor é responsável por conduzir o processo decisório para realização de investimentos e desinvestimentos no Fundo, respeitada a presente Política de Investimento, conforme suas atribuições.

Artigo 18 - Em adição as demais obrigações e responsabilidades do Administrador previstas neste Regulamento, são seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos:

- I. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe;
- II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da classe que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas; e
- III. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe.

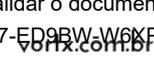
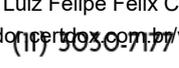
Artigo 19 - O Gestor não está sujeito às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta Política de Investimento quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no Patrimônio Líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

Parágrafo Primeiro - Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo o Gestor deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

Parágrafo Segundo - O Gestor deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

Artigo 20 - Tendo em vista a natureza dos ativos elencados nesta Política de Investimentos, os Cotistas devem estar cientes de que a classe estará sujeita a diversos fatores de risco, conforme indicados no Informe Anual, incluindo os seguintes:

- I. **Riscos de mercado 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 envolveram, 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 e os resultados operacionais do Fundo, e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos;

II. **Risco de crédito:** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos, inclusive do recebimento dos valores devidos pelos eventuais locatários do Fundo, e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores, locatários 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, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da classe poderá impactar negativamente o patrimônio da classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez;

III. **Risco de concentração:** Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação;

IV. **Riscos do modelo de negócio de geração distribuída:** O modelo de negócio de geração distribuída está sujeito a determinados riscos específicos dessa atividade, os quais devem ser avaliados como inerentes aos Ativos Imobiliários. Os contratos com os consumidores finais de energia elétrica serão elaborados e celebrados no futuro, de modo que não se pode garantir que



não haverá eventuais riscos relativos a esses contratos, bem como eventuais riscos a classe e a seus investidores.

V. **Risco jurídico e regulatório quanto a normas de geração distribuída:** 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. Ademais, o arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída está sujeito às interpretações dadas pelas distribuidoras de energia elétrica. Caso os agentes discordem de uma interpretação dada pelas distribuidoras, podem recorrer à ANEEL ou ao Poder Judiciário. Não há como garantir a interpretação que será dada pela respectiva concessionária sobre a legislação e a regulamentação aplicável à geração distribuída, nem prever como essas interpretações poderão afetar os Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar os investidores da classe; e

VI. **Outros riscos:** a classe também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle, os quais, se materializados, podem acarretar perdas à classe e aos Cotistas.

Artigo 21 - Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da classe, os imóveis integrantes da carteira devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

Artigo 22 - É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial da classe, observado o limite máximo de exposição equivalente ao Patrimônio Líquido da classe.

Artigo 23 - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO V - DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

Artigo 24 - Sem prejuízo das demais disposições previstas na Parte Geral do Regulamento acerca da convocação, instalação, deliberação e funcionamento da assembleia geral de Cotistas, os Cotistas da Classe Única poderão se reunir em assembleia especial dos Cotistas sempre que necessário.

Parágrafo Primeiro - Os procedimentos aplicáveis à convocação das assembleias especiais e às manifestações de vontade dos cotistas das cotas de Classe Única por meio eletrônico são aqueles dispostos na Parte Geral do Regulamento.

Parágrafo Segundo - Na assembleia especial, a ser instalada com a presença de pelo menos uma cota, as deliberações devem ser tomadas pelo critério da maioria de cotas presentes, correspondendo a cada cota, independentemente da subclasse, se aplicável, 1 (um) voto, exceto em relação às matérias sujeitas a quórum qualificado, conforme indicadas na Parte Geral do Regulamento.

Esse documento foi assinado por Wesley Hideki Kubagawa, Diego Prado Gonçalves Ferreira, Marcos Paulo dos Santos

Nascimento e Luiz Felipe Felix Curado. Para validar o documento e suas assinaturas acesse

<https://assinador.cert.br/validar/1776X7-ED9BW-W6XPG-CK7J5>

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP



CAPÍTULO VI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 25 - A assembleia especial de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Será eleito, no máximo, 3 (três) representantes de Cotistas pela assembleia especial de Cotistas, a qual deverá estabelecer prazo de mandato conforme previsto no Parágrafo Terceiro - abaixo.

Parágrafo Segundo - A eleição dos representantes dos 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 a classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, enquanto a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Os representantes de Cotistas devem ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe, permitida a reeleição.

Parágrafo Quarto - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 26 - Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista;
- II. não exercer cargo ou função nos Prestadores de Serviços Essenciais ou em seus controladores, 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 no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FII;
- V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Primeiro - Cabe ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Esse documento foi assinado por Wesley Hideki Kubagawa, Diego Prado Gonçalves Ferreira, Marcos Paulo dos Santos

Nascimento e Luiz Felipe Felix Curado. Para validar o documento e suas assinaturas acesse

<https://assinador.cert.br/validar/M76X7-ED9BW-W6XPG-CK7J5>



(11) 3030-1177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP



Artigo 27 - Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Prestador de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia geral de Cotistas relativas à: (a) emissão de novas Cotas, exceto nas emissões realizadas a critério do Administrador nos termos previstos por este Regulamento; e (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- III. denunciar ao Administrador 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 de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras do Fundo;
- V. examinar as demonstrações contábeis 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 detida por cada um dos representantes de Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo e Informe Anual, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral de Cotistas; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo Segundo - Os representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Parágrafo Quarto - O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata este artigo.

Parágrafo Quinto - Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Sexto - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos previstos por este Regulamento e pelas disposições regulamentares aplicáveis.

Artigo 28 - Os representantes de Cotistas devem comparecer às assembleias gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.



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

CAPÍTULO VII - DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 29 - A classe será liquidada por deliberação da assembleia especial de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

Parágrafo Segundo - Na hipótese prevista por este artigo, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da classe entre seus Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo definido pela assembleia especial Cotistas que aprovar a liquidação da classe.

Parágrafo Terceiro - Caso a carteira de ativos da classe possua provento a receber, é admitida, durante o prazo de que trata o parágrafo acima, a critério do Gestor:

- I. a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na classe; ou
- II. a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

Parágrafo Quarto - A assembleia especial de Cotistas a que se refere esse artigo deve deliberar no mínimo sobre:

- I. o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento; e
- II. o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Quinto - O plano de liquidação deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.

Parágrafo Sexto - O Administrador deve enviar cópia da ata da assembleia geral de Cotistas e do plano de liquidação, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da assembleia geral de Cotistas que aprovou o plano.

Parágrafo Sétimo - O Auditor Independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

Parágrafo Oitavo - Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de



acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 30 - No âmbito da liquidação da classe, o Administrador deve:

- I. suspender novas subscrições de Cotas, salvo se deliberado em contrário pela unanimidade dos Cotistas presentes à assembleia geral de Cotistas de que trata o artigo acima;
- II. fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modifiquem;
- III. verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes Cotistas; e
- IV. planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da classe com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o encerramento da classe.

Parágrafo Primeiro - No âmbito da liquidação da classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM 175.

Parágrafo Segundo - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação da classe obedecerão ao previsto pela Resolução CVM 175, bem como da legislação e regulamentação aplicáveis.

Artigo 31 - São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas:

- I. caso a classe passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial da classe, representado pelas Cotas subscritas na primeira emissão realizada pela classe;
- II. descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação da classe; e
- III. ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da classe, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira da classe.

Artigo 32 - Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:

- I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da classe do fundo;



- II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela classe; e
- IV. condenação do fundo de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

Artigo 33 - Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido da classe está negativo, deve:

- I. imediatamente: (a) não realizar novas subscrições de Cotas; (b) comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor; e (c) divulgar Fato Relevante; e
- II. em até 20 (vinte) dias: (a) elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com o Gestor, do qual contendo, no mínimo, os requisitos regulamentares exigidos; e (b) convocar assembleia geral de Cotistas, para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em até 2 (dois) Dias Úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

Parágrafo Primeiro - Caso após a adoção das medidas previstas no inciso I do caput deste artigo os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da classe, a adoção das medidas referidas no inciso II do caput se torna facultativa.

Parágrafo Segundo - Caso anteriormente à convocação da assembleia de que trata o inciso II do caput, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, o Gestor e o Administrador ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste artigo, devendo o Administrador divulgar novo Fato Relevante, no qual devem constar o Patrimônio Líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo Terceiro - Caso posteriormente à convocação da assembleia de que trata o inciso II do caput, e anteriormente à sua realização, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a assembleia geral de Cotistas deve ser realizada para que o Gestor apresente aos Cotistas o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo Quarto - Na assembleia geral de Cotistas de que trata o inciso II do caput deste artigo, em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- I. cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da classe, hipótese que afasta a proibição disposta no inciso I deste artigo;



- II. cindir, fundir ou incorporar a classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelo Prestadores de Serviços Essenciais;
- III. liquidar a classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
- IV. determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da classe.

Parágrafo Quinto - O Gestor deve comparecer à assembleia geral de Cotistas de que trata este artigo, na condição de responsável pela gestão de recursos, observado que a ausência do Gestor não impõe ao Administrador qualquer óbice quanto a sua realização.

Parágrafo Sexto - Na assembleia geral de Cotistas de que trata este artigo acima, é permitida a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Parágrafo Sétimo - Caso a assembleia geral de Cotistas de que trata este artigo não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista neste artigo, o Administrador deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da classe.

Artigo 34 - Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da assembleia geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

Parágrafo Primeiro - É vedado ao Administrador cancelar o registro de funcionamento caso a classe figure como acusada em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

CAPÍTULO VIII - DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Artigo 35 - Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria, o Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento), ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

Parágrafo Primeiro - A Taxa de Administração será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no Fundo.

Parágrafo Segundo - O cálculo da Taxa de Administração levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Esse documento foi assinado por Wesley Hideki Kubagawa, Diego Prado Gonçalves Ferreira, Marcos Paulo dos Santos

Nascimento e Luiz Felipe Felix Curado. Para validar o documento e suas assinaturas acesse

<https://assinador.cert.br/validar/M76X7-ED9BW-W6XPG-CK7J5>



(11) 3030-1177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP



Parágrafo Terceiro - A Taxa de Administração observará o valor mínimo total de R\$ 16.500,00 (dezesesseis mil e quinhentos reais) ao mês.

Parágrafo Quarto - Além dos montantes devidos acima, será devido pelo serviço de implantação do Fundo, pago em uma única parcela, os montantes de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) ao Administrador e de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ao Gestor.

Parágrafo Quinto - Salvo quando em se tratando de assembleias que deliberem apenas pelas demonstrações financeiras do Fundo, será devido ao Administrador o montante de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) para a realização e acompanhamento de cada assembleia geral de cotistas realizada.

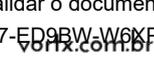
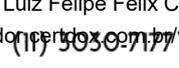
Parágrafo Sexto - Ademais, será devido, ainda, ao Administrador o montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por eventual evento de chamada de capital por este realizada e R\$ 3.000,00 (três mil reais) por evento de liquidação via B3. Na ocasião de evento de chamada de capital, o Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.

Parágrafo Sétimo - Caso o fundo seja listado em ambiente de bolsa, operacionalizado pela B3, será pago ao Administrador, pelos serviços de banco liquidante na B3, o montante mensal de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

Parágrafo Oitavo - O Administrador contratou o Escriturador para realizar os serviços de controladoria, tesouraria e escrituração das cotas do Fundo. Sendo certo que por estes serviços será a este devido o montante mensal de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), acrescido do custo por cotista conforme tabela abaixo:

De	Até	Valor (R\$)
0	50	Isento
51	2.000	1,50
2.000	10.000	1,00
>	10.000	0,50

Os valores acima serão acrescidos de: (i) Envio de TED para pagamento de rendimento e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas em ambiente de bolsa operacionalizado pela B3); e (ii)



custo adicional mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por subclasse de cotas (a partir da 3ª (terceira) classe).

Parágrafo Nono - O valor mínimo mensal da Taxa de Administração, será atualizado anualmente, desde a data de início do Fundo, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

Artigo 36 - Pela prestação dos serviços de gestão de ativos, o Fundo pagará ao Gestor Taxa de Gestão equivalente a 1,13% (um inteiro e treze centésimos por cento) ao ano, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

Parágrafo Primeiro - A Taxa de Gestão será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no mês subsequente à primeira integralização de Cotas do Fundo.

Parágrafo Segundo - O cálculo da Taxa de Gestão levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Parágrafo Terceiro - A Taxa de Gestão observará o valor mínimo total de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao mês.

Parágrafo Quarto - O valor mínimo mensal da Taxa de Gestão, será atualizado anualmente, desde a Data de Início do Fundo, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

Artigo 37 - Além das Taxas de Administração e Gestão, também será pago pelo Fundo ao Gestor, taxa de performance.

Parágrafo Primeiro - A taxa de performance será calculada pelo "método ativo" e será auferida sobre o rendimento da cota que superar 20% do que exceder o 100% (cem por cento) do IPCA acrescido de 7% (sete por cento).

Parágrafo Segundo - A Taxa de Performance será calculada e provisionada pelo Administrador, diariamente por Dia Útil, e paga diretamente pela Classe a cada semestre civil, a partir do início de funcionamento da Classe, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento de cada período de apuração.

Parágrafo Terceiro - Entende-se como semestre civil, para fins de aplicação do disposto no Parágrafo Segundo acima, os períodos compreendidos entre: (i) o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de janeiro, inclusive, e o último Dia Útil do mês de junho, inclusive; e (ii) o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de julho, inclusive, e o último Dia Útil do mês de dezembro, inclusive.

Artigo 38 - O Prestador de Serviço Essencial pode reduzir unilateralmente taxa que lhe compete, sem que seja requerida deliberação de assembleia especial de Cotistas para que seja promovida alteração deste Regulamento.

Artigo 39 - Pela prestação dos serviços de distribuição das cotas do Fundo, no âmbito da primeira emissão de Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder Taxa de Distribuição equivalente à 2,65% (dois inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do montante distribuído na primeira emissão de Cotas.



ANEXO II - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS

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. Número da Emissão. 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

2. Quantidade e Montante Total. Serão emitidas até 6.000.000 (seis milhões) de Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 62.100.000,00 (sessenta e dois milhões e cem mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária. Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas a ser distribuída pode, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicialmente requerida, isto é, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas do Lote Adicional, caso em que o montante máximo da Oferta será equivalente a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 77.625.000,00 (setenta e sete milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Total da Oferta"). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

3. Público-Alvo. As Cotas da 1ª Emissão são destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, incluindo o artigo 12 da Resolução CVM 30, tendo em vista a modalidade da oferta descrita abaixo.

4. Distribuição e Período de Distribuição. A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente por meio do rito automático, será liderada pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução 160, 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 o Documento de Aceitação da Oferta, que será autenticado pelo Administrador.

4.2. Prazo de Distribuição. As Cotas deverão ser subscritas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do envio da comunicação de início da 1ª Emissão à CVM, podendo ser encerrado, a qualquer tempo, a partir da data em que forem subscritas Cotas equivalentes ao Montante Mínimo.

4.3. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, ou seja, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 10.350.000,00 (dez milhões, trezentos e cinquenta mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, o Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e o Gestor, poderá decidir

Esse documento foi assinado por Wesley Hideki Kubagawa, Diego Prado Gonçalves Ferreira, Marcos Paulo dos Santos

Nascimento e Luiz Felipe Felix Curado. Para validar o documento e suas assinaturas acesse

<https://assinador.certdoc.com.br/validar/1M76X7-ED9BW-W6XPG-CK7J5>



(11) 3030-1177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP



encerrar a Oferta e cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia de Cotistas, ou

5. Valor Unitário de Emissão das Cotas. O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de R\$ 10,00 (dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 10,35 (dez reais e trinta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária.

6. Taxa de Distribuição Primária: será acrescido ao Preço de Emissão um valor equivalente a R\$ 0,35 (trinta e cinco centavos) a ser paga pelos investidores da Oferta em cada data de liquidação. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado exclusivamente para pagamento das despesas da Oferta, a serem descritas nos documentos da Oferta.

7. Aporte Mínimo por Cotista: R\$10,00 (dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$10,35 (dez reais e trinta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 1 (uma) Cota.

8. Integralização. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, à vista, conforme o cronograma indicativo da Oferta.

9. Lock-up para Negociação: além das restrições de negociação aplicáveis à Primeira Oferta descritas na Resolução CVM 160, será vedada a negociação das Cotas da 1ª Emissão do Fundo em mercado de bolsa pelo período de até 90 (noventa) dias contados da data de encerramento da Primeira Oferta ("Lock-up para Negociação"). O Administrador, observando a recomendação do Gestor, divulgará comunicado ao mercado informando o período do Lock-up para Negociação, podendo, ainda, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante divulgação de outro comunicado ao mercado. Sem prejuízo do Lock-up para Negociação, as Cotas adquiridas no âmbito da Oferta somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto ao público investidor em geral após decorridos 06 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do art. 86, III, da Resolução CVM 160.

10. Coordenador Líder: GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de coordenador líder, será o responsável pela distribuição 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

O Administrador poderá iniciar procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas subscritas e não integralizadas. O Cotista inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo e/ou o Administrador em função do descumprimento das obrigações de integralização previstas.

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

Esse documento foi assinado por Wesley Hideki Kubagawa, Diego Prado Gonçalves Ferreira, Marcos Paulo dos Santos

Nascimento e Luiz Felipe Felix Curado. Para validar o documento e suas assinaturas acesse

<https://assinador.cert.br/validar/176X7-ED9BW-W6XPG-CK7J5>



(11) 3030-1177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP



Esse documento foi assinado por Wesley Hideki Kubagawa, Diego Prado Gonçalves Ferreira, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Luiz Felipe Felix Curado. Para validar o documento e suas assinaturas acesse

<https://assinadorcpv.com.br/validar/M76X7-ED9BW-W6XPG-CK7J5>



(11) 3030-1177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4° andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: M76X7-ED9BW-W6XPG-CK7J5

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ Wesley Hideki Kubagawa (CPF 427.414.658-86) em 01/03/2024 15:30 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.68.19.45	Lat: -23,567861 Long: -46,684439
	Precisão: 23 (metros)
Autenticação	w.kubagawa@cpvasset.com
Email verificado	
jSj7yBIeQgr2YJFfcyTq7PO/A7ZObb6ALnGA7zCI61c=	
SHA-256	

- ✓ Diego Prado Gonçalves Ferreira (CPF 391.872.008-05) em 01/03/2024 16:14 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.68.19.14	Lat: -23,567067 Long: -46,700927
	Precisão: 11 (metros)
Autenticação	dgf@vortx.com.br (Verificado)
Login	
IsmVqGQv2PWglTf+da17DjBy+3OaFG+DTJ/ICBu5s8k=	
SHA-256	

- ✓ Marcos Paulo dos Santos Nascimento (CPF 230.467.618-99) em 01/03/2024 18:30 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.71.10.130	Lat: -23,567029 Long: -46,700914
	Precisão: 11 (metros)
Autenticação	mpn@vortex.com.br (Verificado)
Login	
RTdsQTrYINLH+N227cGgrz/HKfirfhI7rmjzfO54Fsk=	
SHA-256	

- ✓ Luiz Felipe Felix Curado (CPF 046.744.031-03) em 02/03/2024 20:18 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.69.214.192	Lat: 43,647560 Long: -79,392714
	Precisão: 17 (metros)
Autenticação	l.curado@cpvasset.com
Email verificado	
jLqUYj0+e84ayrMGfEDV2yjZgbAmzBOIUuxVQ1IPeJI=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.certdox.com.br/validate/M76X7-ED9BW-W6XPG-CK7J5>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.certdox.com.br/validate>

The logo for CPV Asset, featuring the text "CPV" in a bold, white, sans-serif font with a small blue triangle above the 'V', followed by a vertical line and the word "Asset" in a lighter, white, sans-serif font. The logo is set against a dark blue background.

CPV | Asset



ANEXO B

Versão vigente do Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 22.610.500/0001-88, representada na forma de seus atos constitutivos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020 ("**Administrador**"), na qualidade de instituição administradora, em conjunto com a **CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.974.410/0001-34, sociedade limitada com sede no estado de São Paulo, cidade de São Paulo, Rua Cláudio Soares, 72, conj. 918, CEP 05.422-030, na qualidade de gestora de carteira, nos termos do Ato Declaratório nº 20.303, expedido em 07 de novembro de 2022 ("**Gestor**" e, em conjunto com o Administrador, "**Prestadores de Serviços Essenciais**"), em conjunto e na qualidade de prestadores de serviços essenciais do **CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 54.174.907/0001-04 ("**Fundo**"),

CONSIDERANDO QUE:

- (i) os Prestadores de Serviços Essenciais, por ato particular celebrado em 1º de março de 2024 ("**Instrumento Particular de Constituição**"), deliberaram, dentre outras, (a) constituir o Fundo; e (b) aprovar o regulamento do Fundo ("**Regulamento**");
- (ii) que o Fundo foi registrado em 4 de março de 2024 na CVM e, em consequência, foi designado seu número de cadastro no CNPJ;
- (iii) até a presente data não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo os Prestadores de Serviços Essenciais os únicos e exclusivos responsáveis pela deliberação acerca de alterações em documentos relacionados ao Fundo, dentre os quais o Instrumento Particular de Constituição e o Regulamento,

RESOLVEM:

- (i) aprovar a alteração da epígrafe e do Artigo 1 da Parte Geral do Regulamento com vistas a inserir o número de CNPJ do Fundo, que passará a vigorar na forma do Anexo I; e
- (ii) ratificar, de modo que restem inalterados e convalidados, os demais termos e condições do Instrumento Particular de Constituição e do Regulamento que não tiverem sido expressamente alterados em função do presente instrumento.



Este Instrumento de Particular de Constituição do Fundo é dispensado de registro nos termos do art. 1.368-C do Código Civil, conforme redação dada pelo art. 7º da Lei nº 13.874/2019.

São Paulo, 21 de março de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente por Diego Prado Goncalves Ferreira, Ariane De Carvalho Salgado Verrone Iannarelli, Luiz Felipe Felix Curado e Wesley Hideki Kubagawa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código C5B8-15CC-B2A6-8F35.



ANEXO I

Este documento foi assinado digitalmente por Diego Prado Goncalves Ferreira, Ariane De Carvalho Salgado Verrone Iannarelli, Luiz Felipe Felix Curado e Wesley Hideki Kubagawa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código C5B8-15CC-B2A6-8F35.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

**REGULAMENTO DO
CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

ÍNDICE

PARTE GERAL	5
CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES	5
CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO	10
CAPÍTULO III - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	18
CAPÍTULO IV - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	23
CAPÍTULO V - DO EXERCÍCIO SOCIAL E DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	25
CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	26
ANEXO DESCRITIVO DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO FUNDO	28
CAPÍTULO I - DA CLASSE ÚNICA	28
CAPÍTULO II - DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	32
CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÕES	36
CAPÍTULO IV - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	37
CAPÍTULO V - DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS	43
CAPÍTULO VI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	44
CAPÍTULO VII - DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO	46
CAPÍTULO VIII - DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO	49
ANEXO II - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS	53

São Paulo, 21 de março de 2024



**REGULAMENTO DO
CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CNPJ nº 54.174.907/0001-04

PARTE GERAL

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1 - O **CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 54.174.907/0001-04, é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, regido por este Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - O patrimônio do Fundo será formado inicialmente, pela Classe Única, na forma do §3º do artigo 5º da parte geral da Resolução CVM nº 175. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate da Classe Única serão descritos no Anexo Descritivo da Classe Única e em seus respectivos Apêndices, os quais integram o presente Regulamento.

Parágrafo Segundo - O Fundo e a Classe Única terão prazo de duração indeterminado.

Artigo 2 - Para o efeito do disposto no presente Regulamento, os termos e as expressões aqui utilizados, quando iniciados com letra maiúscula, têm o significado a seguir atribuídos, aplicável tanto para o singular quanto para o plural:

“Administrador”: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob n.º 22.610.500/0001-88, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020;

“Anexo Descritivo”: o anexo descritivo ao Regulamento contendo as características da Classe Única de Cotas emitida pelo Fundo;

“Auditor Independente”: sociedade devidamente autorizada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 23, a prestar os serviços de auditoria independente;

“Ativos”: os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando mencionados em conjunto;



"Ativos Imobiliários": (i) os Imóveis Alvo, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) Participação Societária; (iii) cotas de FII que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (iv) certificados de recebíveis imobiliários; e (v) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

"Ativos Renda Fixa": os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item "a" acima; (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens "a" e "b" acima;

"Bacen": Banco Central do Brasil;

"Documento de Aceitação da Oferta": significa o documento que formaliza o ato de aceitação dos termos e condições da oferta por parte do investidor, incluindo a reserva e a ordem de subscrição ou de aquisição dos valores mobiliários, em caráter irrevogável, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da oferta previstas na regulamentação;

"B3": B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão;

"CNPJ": Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;

"Classe" ou "Classe Única": as cotas da classe única a ser emitida pelo Fundo, cujas características estão descritas no Anexo Descritivo;

"Conflito de Interesses": as seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado, caso venha a ser constituído, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor para prestação dos serviços de (1) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, (2) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, e (3) formador de mercado para as Cotas; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou Pessoas Ligadas a eles;



“Coordenador Líder”: a instituição integrante do sistema brasileiro de distribuição de títulos e valores mobiliários que seja responsável pela distribuição das Cotas na qualidade de intermediário líder;

“Consultor Especializado”: consultoria especializada contratada em nome da Classe, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;

“Cotas”: frações ideais do patrimônio líquido da Classe Única emitidas sob a forma escritural em nome de seu titular conferindo-lhe direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos, conforme estabelecido por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis;

“Cotistas”: pessoas físicas ou jurídicas que venham a adquirir Cotas;

“CPF”: Cadastro de Pessoas Físicas;

“CVM”: Comissão de Valores Mobiliários, conforme dispõe a Lei 6.385/76;

“Dia Útil”: qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

“Distribuidor”: O prestador de serviços contratado para distribuir cada emissão de cotas do Fundo;

“Escriturador”: o Administrador, acima qualificado;

“FATCA”: *Foreign Account Tax Compliance Act*;

“Fato Relevante”: qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas. São exemplos de fatos potencialmente relevantes: (i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas; (ii) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço; (iii) contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida neste regulamento; (iv) mudança na classificação de risco atribuída ao Fundo; (v) alteração de Prestador de Serviços Essenciais; (vi) fusão, incorporação, cisão ou transformação da classe de cotas; (vii) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas; (viii) cancelamento da admissão das cotas à negociação em mercado organizado (ix) emissão de cotas de classe fechada; (x) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (xi) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (xii) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (xiii) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; e (xiv) a venda ou locação dos



imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo.

"FII": Fundos de Investimento Imobiliário;

"Fundo": CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA. As referências ao Fundo deverão ser interpretadas, conforme o contexto permitir, como referências à Classe Única;

"GIIN": *Global Intermediary Identification Number*;

"Gestor": A **CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.974.410/0001-34, sociedade limitada com sede no estado de São Paulo, cidade de São Paulo, Rua Cláudio Soares, 72, conj. 918, CEO 05.422-030, na qualidade de gestora de carteira, nos termos do Ato Declaratório nº 20.303, expedido em 07 de novembro de 2022;

"Imóveis Alvo": imóveis ou direitos reais sobre imóveis nos quais sejam implantadas Usinas de Energia Fotovoltaica (UFV), Centrais de Geração Hidrelétrica (CGH) ou outras centrais de geração de energia a partir de fontes renováveis;

"Informação Privilegiada": informação objeto de Fato Relevante que ainda não divulgada ao mercado à qual se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do Fundo ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do Fundo;

"Informe Mensal": o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento I da Resolução CVM 175;

"Informe Trimestral": o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento J da Resolução CVM 175;

"Informe Anual": o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da Resolução CVM 175;

"IPCA": Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante;

"Laudo de Avaliação": o laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com Suplemento H da Resolução CVM 175;

"Lei 6.385/76": Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores;

"Lei 6.404/76": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores;



"Lei 8.668/93": Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e suas alterações posteriores;

"Participação Societária": ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo;

"Partes Relacionadas": tal como definidas pelas regras contábeis expedidas pela CVM que tratam dessa matéria;

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

"Pessoas Ligadas": (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, caso venha a ser constituído, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou consultor especializado, caso venha a ser constituído, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, caso venha a ser constituído, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até 2º grau das pessoas naturais referidas nos incisos anteriores.

"Política de Investimento": Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o CAPÍTULO IV - do Anexo Descritivo;

"Regulamento": significa este regulamento, incluindo a sua Parte Geral, o Anexo Descritivo e demais anexos, quando referidos em conjunto e indistintamente;

"Prestadores de Serviços Essenciais": Administrador e Gestor;

"Resolução CVM 23": a Resolução CVM nº 23, de 26 de fevereiro de 2021;

"Resolução CVM 84": a Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

"Resolução CVM 160": a Resolução CVM nº 160, de 23 de julho de 2022, e suas alterações posteriores;

"Resolução CVM 175": a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e suas alterações posteriores;

"SPB": o Sistema de Pagamentos Brasileiro;

"Taxa de Administração": Taxa cobrada do Fundo para remunerar o Administrador e os prestadores dos serviços por ele contratados;



“Taxa de Gestão”: Taxa cobrada do Fundo para remunerar o Gestor e os prestadores dos serviços por ele contratados; e

“Termo de Adesão e Ciência de Riscos”: Documento por meio do qual o Cotista atesta que (i) teve acesso ao inteiro teor deste Regulamento e (ii) tem ciência: (a) dos fatores de risco relativos ao Fundo; (b) de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo; (c) de que a concessão do registro de funcionamento não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação deste Regulamento à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou de seus prestadores de serviços; e (d) se for o caso, de que a integralização de Cotas ocorrerá por meio de chamadas de capital.

CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

Artigo 3 - Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo.

Parágrafo Primeiro - O Administrador é uma sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a administração fiduciária de fundos de investimento, conforme o Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016. O Administrador é uma instituição financeira aderente ao FATCA com GIIN W9WKQW.00000.SP.076. Além dos serviços de administração fiduciária, o Administrador será responsável pela prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração, sendo certo que o Administrador poderá, nos termos desse Regulamento e regulamentação aplicável, contratar prestadores de serviços para a prestação de tais serviços.

Parágrafo Segundo - O Gestor do Fundo é a **CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.974.410/0001-34, sociedade limitada com sede no estado de São Paulo, cidade de São Paulo, Rua Cláudio Soares, 72, conj. 918, CEP 05.422-030, na qualidade de gestora de carteira, nos termos do Ato Declaratório n.º 20.303, expedido em 07 de novembro de 2022.

Parágrafo Terceiro - Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as seguintes normas de conduta:

- I. exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, bem como do Fundo, de modo a evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;
- II. exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio do Fundo, ressalvado o que dispuser a política relativa ao exercício de direito de voto; e



III. empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis.

Parágrafo Quarto - É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- I. receber depósito em conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses expressamente previstas pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- III. vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- IV. garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- V. utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto se expressamente previsto pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Quinto - É vedado o uso ou repasse de Informação Privilegiada para qualquer fim.

Artigo 4 - O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeito, o Administrador obriga-se a:

- I. observar as disposições constantes neste Regulamento;
- II. cumprir as deliberações das assembleias de Cotistas;
- III. diligenciar para que sejam mantidas, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem, a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- IV. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- V. contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (a) intermediação de operações para a carteira de ativos; (b) distribuição de Cotas; (c) formador de mercado para as Cotas; e (d) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- VI. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) o registro de Cotistas; (b) o livro de atas das assembleias gerais de Cotistas;



- (c) o livro ou lista de presença de Cotistas; (d) os pareceres do Auditor Independente; e (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- VII. elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais relativas ao Fundo;
- VIII. manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;
- IX. pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- X. manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
- XI. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;
- XII. monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- XIII. abrir e movimentar contas bancárias;
- XIV. representar o Fundo em juízo e fora dele;
- XV. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento;
- XVI. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas, quando for o caso;
- XVII. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- XVIII. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo do Fundo;
- XIX. contratar, em nome do Fundo, Auditor Independente;
- XX. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de investimento prevista neste Regulamento;
- XXI. divulgar qualquer Fato Relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes de sua carteira, assim que dele tiver conhecimento;
- XXII. preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer Cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o Cotista não realizar o resgate de suas Cotas;
- XXIII. armazenar toda manifestação dos Cotistas;
- XXIV. manter este Regulamento disponível aos Cotistas;
- XXV. disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: (a) nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 (cinco) dias da data de sua realização, e (b) mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Primeiro - Os canais para acesso ao serviço de que trata o inciso V do caput do artigo está disponível no endereço eletrônico: <https://www.vortx.com.br/>.

Parágrafo Segundo - Caso o Cotista não comunique o Administrador a respeito da atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175, bem como neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do endereço declarado.

Parágrafo Terceiro - Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de algum dos Prestadores de Serviços Essenciais constitui uma obrigação de o Administrador divulgar Fato Relevante e constitui um evento de avaliação obrigatório do Patrimônio Líquido do Fundo pelo Administrador.

Parágrafo Quarto - O Administrador ou a instituição contratada para realizar a escrituração de Cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, o nome do distribuidor por conta e ordem, acrescido do código de investidor no registro de cotas do fundo.

Parágrafo Quinto - Para fins do disposto no parágrafo acima, o Administrador e o escriturador devem compartilhar as informações do registro de Cotistas, bem como informações referentes a eventuais direitos, gravames ou outros registros existentes sobre as Cotas.

Artigo 5 - O Administrador deve prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, hipótese na qual deverá absorver os custos com a contratação:

- I. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e
- III. escrituração de Cotas; e
- IV. custódia de ativos financeiros.

Parágrafo Primeiro - Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

- I. estipule que somente as ordens emitidas pelo Gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- II. vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo; e
- III. estipule com clareza o preço dos serviços.

Parágrafo Segundo - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Bacen ou pela CVM.



Artigo 6 - Além dos Prestadores de Serviços Essenciais, para dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos, poderá ser contratado, em nome do Fundo, Consultor Especializado, nos termos do artigo 27, II, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Artigo 7 - O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, por meio da negociação de seus ativos, observado o disposto na Política de Investimento do Fundo.

Parágrafo Primeiro - O Gestor, no exercício dos atos de gestão da carteira do Fundo, poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando o Fundo, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Segundo - Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeito, o Gestor obriga-se a:

- I. observar as disposições constantes neste Regulamento;
- II. cumprir as deliberações das assembleias de Cotistas;
- III. diligenciar para que sejam mantidas, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem, a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- IV. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- V. informar o Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em relação a prestador de serviço por ele contratado;
- VI. providenciar a elaboração do material de divulgação para utilização pelos distribuidores, às suas expensas, salvo deliberação da assembleia geral de Cotistas em contrário;
- VII. manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- VIII. expedir as ordens de compra ou venda de ativos do Fundo, contendo a identificação precisa do Fundo;
- IX. fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de Cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;
- X. informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra durante a distribuição das Cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que o Gestor deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o substituam;
- XI. informar imediatamente o Administrador sobre os Fatos Relevantes de que venha a ter conhecimento;
- XII. encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo;



XIII. observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento;

XIV. submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos, as obrigações e a cotização do Fundo.

XV. se for o caso, exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as ações necessárias para tal exercício; e

XVI. contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (a) consultoria de investimentos; (b) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; e (c) gestão da carteira de ativos, se aplicável.

Parágrafo Terceiro - O exercício do direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo, a que se refere o inciso XII do caput deste artigo, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://cpvasset.com/documentos-institucionais/>.

Parágrafo Quarto - A periodicidade dos testes de estresse a que se refere o inciso XII do caput deste artigo deve ser adequada às características do Fundo, às variações históricas dos cenários eleitos para o teste e às condições de mercado vigentes.

Parágrafo Quinto - Nos casos de contratação de gestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor.

Parágrafo Sexto - É vedado ao Gestor praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- I. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- II. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações do Fundo, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe ou por seus cotistas, nos limites permitidos pela legislação e regulamentação aplicáveis;
- III. aplicar no exterior recursos captados no País;
- IV. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre: (a) o Fundo e o Administrador ou consultor especializado; (b) o Fundo e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (c) o Fundo e o representante de Cotistas; e (d) o Fundo e o empreendedor;
- V. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe ou por seus cotistas, nos limites permitidos pela legislação e regulamentação aplicáveis;
- VI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Política de Investimento;



VII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

VIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Parágrafo Terceiro - Em adição as vedações previstas no parágrafo anterior, é vedado ao Gestor e ao Consultor Especializado, se houver, o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

Parágrafo Quarto - A vedação prevista no inciso V não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Quinto - A contratação do Administrador, do Gestor, do consultor especializado ou de Partes Relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Sexto - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos:

- I. a contratação não poderá ser feita em nome do Fundo, salvo se expressamente previsto neste Regulamento ou aprovado em assembleia geral de Cotistas; e
- II. caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da autarquia, o Prestador de Serviço Essencial responsável pela contratação deverá fiscalizar as atividades dos contratados relacionadas ao Fundo.

Parágrafo Sétimo - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos do Fundo e distribuição de Cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.

Artigo 8 - A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no contrato como interveniente anuente, sem prejuízo das devidas responsabilidades de diligência prévia definidas pela regulamentação e autorregulamentação.

Parágrafo Primeiro - Os prestadores de serviços devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.



Parágrafo Segundo - É responsabilidade dos prestadores de serviços informar imediatamente o Administrador sobre os Fatos Relevantes de que venham a ter conhecimento.

Artigo 9 - Nos termos dos artigos 1.368-D e 1.368-E do Código Civil Brasileiro sem prejuízo dos deveres de monitoramento e acompanhamento do Administrador, cada prestador de serviço do Fundo é o único responsável por suas ações e/ou omissões decorrentes do cumprimento e/ou descumprimento de suas obrigações perante o Fundo e respondem exclusivamente perante o Fundo, os Cotistas, terceiros e as autoridades por todos os danos e prejuízos que delas decorram, não sendo o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Especializado responsáveis solidários pelo cumprimento e/ou descumprimento das obrigações uns dos outros e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo.

Parágrafo Primeiro - A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

Artigo 10 - Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de:

- I. descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM;
- II. renúncia; ou
- III. destituição, por deliberação da assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente assembleia geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a Cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos bens e direitos do Fundo, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

Parágrafo Terceiro - Aplica-se o disposto no parágrafo acima, mesmo quando a assembleia geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.



Parágrafo Quarto - No caso de renúncia, o Gestor deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

Parágrafo Quinto - Caso o Prestador de Serviço Essencial que (i) renunciou não seja substituído dentro dos prazos referidos nos parágrafos acima, ou (ii) foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e, o Administrador, até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Parágrafo Sexto - O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede o Administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da assembleia geral de Cotistas.

Artigo 11 - Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo.

Parágrafo Primeiro - No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, o Administrador ou Gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida exigida pela Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

CAPÍTULO III - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 12 - A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, conforme disposto no respectivo Anexo Descritivo, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

Parágrafo Primeiro - A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias, e 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de assembleias extraordinárias, exclusivamente far-se-á por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no Documento de Aceitação da Oferta, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

Parágrafo Segundo - A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.



Parágrafo Terceiro - A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

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

Parágrafo Quinto - A cada cota cabe 1 (um) voto.

Parágrafo Sexto - Somente poderão votar nas assembleias de cotistas aqueles inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

Parágrafo Sétimo - A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista da classe convocada e disponibilizada nas páginas do Administrador, Gestor e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

Artigo 13 - Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, conforme o caso:

- I. as demonstrações contábeis, nos termos do art. 71 da Resolução CVM 175;
- II. a substituição do Administrador e/ou do Gestor;
- III. a emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no art. 48, § 2º, inciso VII, da Resolução CVM 175;
- IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da classe de cotas;
- V. a alteração deste Regulamento e seus Anexos, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro - abaixo;
- VI. o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, nos termos do artigo 122 da Resolução CVM 175;
- VII. o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- VIII. salvo quando diversamente previsto em regulamento, 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;
- X. eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do §1 do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
- XII. alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão.



Parágrafo Primeiro - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas, sempre que tal alteração:

- I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação ou da ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, da Gestora, do Custodiante ou de qualquer outro prestador de serviço aplicável; ou
- III. em decorrência da redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou de taxa devida a prestador de serviços do Fundo, conforme aplicável.

Parágrafo Segundo - As alterações referidas nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro - acima devem ser comunicadas aos cotistas da respectiva classe, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso III do Parágrafo Primeiro - acima deve ser imediatamente comunicada aos cotistas da respectiva classe.

Parágrafo Terceiro - Salvo se aprovadas pela unanimidade dos cotistas reunidos em assembleia ou nas hipóteses do Parágrafo Primeiro - acima, as alterações de Regulamento são eficazes, com relação à incorporação, cisão, fusão ou transformação, apenas a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos cotistas, nos termos do § 2º do artigo 119 da Resolução CVM 175.

Parágrafo Quarto - As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia geral de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

Parágrafo Quinto - Caso os cotistas de uma determinada classe deliberem substituir o Administrador e/ou o Gestor, tal Classe deve ser cindida do Fundo.

Artigo 14 - A convocação da assembleia de cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, bem como deve constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia de cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser parcial ou exclusivamente eletrônica.

Artigo 15 - A assembleia de cotistas pode ser realizada:

- I. de modo exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- II. de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.



Parágrafo Primeiro - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que (i) referida possibilidade conste expressamente da convocação da respectiva assembleia, e (ii) a manifestação de voto enviada pelo cotistas seja recebida pelo Administrador antes do início da assembleia.

Artigo 16 - As deliberações da assembleia geral de cotistas do Fundo podem ser adotadas por meio do processo de consulta formal enviada pelo Administrador a cada cotista, o qual deverá responder ao Administrador por escrito no prazo do Parágrafo Primeiro do Artigo 12, a depender da ordem do dia, em ambos os casos contado da consulta por meio eletrônico, sem necessidade de reunião dos cotistas.

Parágrafo Primeiro - Deverão constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Artigo 17 - . O Administrador e o Gestor, assim como o cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, podem convocar, a qualquer tempo, assembleia de cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo.

Parágrafo Primeiro - O pedido de convocação pelo Gestor, pelo Custodiante ou por cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a assembleia de cotistas.

Parágrafo Segundo - A convocação e a realização da assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro - 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, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

Artigo 18 - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que o Administrador receba solicitação, com o 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 Primeiro - Para fins do pedido de procuração, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes. É vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (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 neste regulamento e na regulamentação aplicável.



Parágrafo Segundo - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas devem ser arcados pela classe afetada.

Artigo 19 - As deliberações da assembleia de cotistas do Fundo serão tomadas por maioria de votos dos presentes, observado que dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes.

Parágrafo Primeiro - As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos incisos II, IV, V, IX, XI e XII do Artigo 13 - dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

Artigo 20 - Não podem votar nas assembleias de cotistas:

- I. o prestador de serviço, essencial ou não;
- II. os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Artigo 21 - Não se aplica a vedação prevista Artigo 20 - acima quando:

- I. os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos itens I a V do Artigo 20 - ;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo administrador; ou
- III. quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de cotas, estes podem votar na assembleia de cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, nos termos do Art. 19 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Artigo 22 - Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o item IV do Artigo 20 - declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 23 - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da classe de cotas.



Artigo 24 - O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas da respectiva classe de cotas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da assembleia.

CAPÍTULO IV - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 25 - A divulgação de informações sobre o Fundo deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos seguintes documentos e informações nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, do Coordenador Líder, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação:

- I. Regulamento atualizado; e
- II. descrição da tributação aplicável ao Fundo.

Parágrafo Primeiro - As informações referidas neste Regulamento, em especial o disposto neste artigo, devem ser:

- I. suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento;
- II. escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa; e
- III. úteis à avaliação do investimento.

Parágrafo Segundo - As informações referidas neste Regulamento, em especial o disposto neste artigo, não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

Parágrafo Terceiro - Informações factuais devem vir acompanhadas da indicação de suas fontes e ser diferenciadas de interpretações, opiniões, projeções e estimativas.

Artigo 26 - Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluindo as informações periódicas e eventuais do Fundo, serão divulgadas na página do Fundo, no site do Administrador na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

Parágrafo Primeiro - Simultaneamente à divulgação referida no parágrafo acima, o Administrador enviará as informações à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM.

Parágrafo Segundo - Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluindo as informações periódicas e eventuais do Fundo, podem ser acessadas, no site do Administrador.



Parágrafo Terceiro - Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas

Artigo 27 - O Administrador deve divulgar as seguintes informações periódicas, nos termos da regulamentação aplicável:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, Informe Mensal;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, Informe Trimestral;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente; e (b) Informe Anual;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária de Cotistas; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - O Administrador deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Informe Anual atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Artigo 28 - 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 de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de Cotistas;
- 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, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Laudo de Avaliação quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária de Cotistas; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, salvo as exceções regulamentares aplicáveis.



Artigo 29 - Qualquer material de divulgação do Fundo deve:

- I. ser consistente com este Regulamento;
- II. ser elaborado em linguagem serena e moderada, advertindo seus leitores para os riscos do investimento;
- III. ser identificado como material de divulgação;
- IV. mencionar a existência deste Regulamento, bem como os endereços na rede mundial de computadores nos quais os documentos podem ser obtidos; e
- V. observar o disposto na regulamentação aplicável, em especial a Resolução CVM 175.

Artigo 30 - Os Fatos Relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo ou aos ativos de sua carteira serão:

- I. comunicados a todos os Cotistas da Classe afetada;
- II. informados às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- III. divulgados por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
- IV. mantidos nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do Coordenador Líder na rede mundial de computadores.

Parágrafo Primeiro - Excepcionalmente, nas hipóteses em que os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, entenderem que a divulgação de determinado Fato Relevante colocará em risco interesse legítimo do Fundo ou dos Cotistas, a divulgação a que se refere o parágrafo acima poderá ser dispensada.

Parágrafo Segundo - Na hipótese do parágrafo acima, o Administrador fica obrigado a divulgar imediatamente Fato Relevante se a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

Artigo 31 - A utilização de informação que se caracterize como Fato Relevante e ainda não tenha sido divulgada para o mercado, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de Cotas em mercados organizados é vedada pela legislação e regulamentação de mercado de capitais.

Parágrafo Primeiro - O disposto neste artigo não se aplica a subscrições de novas Cotas, sem prejuízo da incidência das regras que dispõem sobre a divulgação de informações no contexto da emissão e distribuição de Cotas.

CAPÍTULO V - DO EXERCÍCIO SOCIAL E DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 32 - O exercício social do Fundo será encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações contábeis do Fundo.



Parágrafo Primeiro - O encerramento do exercício social do Fundo será no último dia de junho de cada ano.

Parágrafo Segundo - A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe devem observar as regras específicas editadas pela CVM e serão auditadas anualmente, por Auditor Independente.

Parágrafo Terceiro - O Fundo e a Classe terão escrituração contábil própria, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviços Essenciais.

Artigo 33 - O Administrador é o responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações contábeis, conforme previsto na regulamentação aplicável.

Parágrafo Primeiro - O Administrador, sem se eximir de suas responsabilidades pela elaboração das demonstrações contábeis, pode utilizar informações de terceiros, para efetuar a classificação contábil do Fundo e da Classe ou, ainda, para determinar o valor justo dos seus investimentos.

Parágrafo Segundo - Ao utilizar informações de terceiros, o Administrador deve, por meio de esforços razoáveis e no âmbito do seu dever de diligência, obter o conforto necessário sobre a adequação de tais informações obtidas.

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 34 - No momento da constituição do Fundo não foram identificadas situações que pudessem ser caracterizadas como conflitos de interesses.

Artigo 35 - Todos os documentos e informações exigidas por este Regulamento e pela Resolução CVM 175, assim como as comunicações entre os Cotistas e o Administrador quando das assembleias de Cotistas, devem ser mantidos pelo prestador de serviço responsável pelos documentos e informações, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro - As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, desde que o processo seja realizado de acordo com a lei que dispõe sobre a elaboração e o arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos, e com a regulamentação que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

Parágrafo Segundo - O documento de origem pode ser descartado após sua digitalização, exceto se apresentar danos materiais que prejudiquem sua legibilidade.



Artigo 36 - As matérias que não estejam expressamente previstas neste Regulamento são reguladas pela Resolução CVM 175 e pelas demais normas aplicáveis ou que venham a substituí-las ou alterá-las.

Artigo 37 - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Este documento foi assinado digitalmente por Diego Prado Goncalves Ferreira, Ariane De Carvalho Salgado Verrone Iannarelli, Luiz Felipe Felix Curado e Wesley Hideki Kubagawa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://fzsign.com.br> e utilize o código C5B8-15CC-B2A6-8F35.



ANEXO DESCRITIVO DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO FUNDO

CAPÍTULO I - DA CLASSE ÚNICA

Artigo 1 - O patrimônio do Fundo é formado por uma única classe de Cotas, constituída sob o regime fechado, que atribui a seus titulares direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo Primeiro - A presente classe possui como público-alvo o público em geral.

Parágrafo Segundo - O objeto da classe compreende a aquisição de Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa.

Parágrafo Terceiro - O prazo de duração da classe será indeterminado.

Parágrafo Quarto - A responsabilidade dos Cotistas é limitada.

Parágrafo Quinto - O Gestor poderá, desde que publicado Fato Relevante pelo Administrador, contratar formador de mercado para as Cotas.

Parágrafo Sexto - O valor da Cota é calculado pelo resultado obtido pela divisão do valor do Patrimônio Líquido da classe por seu número de Cotas.

Parágrafo Sétimo - O valor da Cota será divulgado aos Cotistas mensalmente e apurado após o fechamento dos mercados em que é negociada.

Parágrafo Oitavo - Para que o Fundo e para a Classe Única sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe Única. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo Nono - Os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda os rendimentos distribuídos a pessoas físicas pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado desde que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, e observado que a isenção não será concedida (i) ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do



total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (ii) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários na data deste Prospecto, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária futuro. Como não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, o Cotista pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas.

Artigo 2 - O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, tampouco, ainda, para garantir tratamento tributário mais benéfico a estes.

Artigo 3 - As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM 175 exija "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" estarão disponíveis para o acesso dos Cotistas, bem como dos demais destinatários especificados na Resolução CVM 175, no site do Administrador.

Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses em que a Resolução CVM 175 exija "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, estas se materializarão por meio eletrônico.

Artigo 4 - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após a Classe estar devidamente constituída e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados os prazos e condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA BALCÃO ("B3"), devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas neste mercado. As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Parágrafo Primeiro - O Escriturador será responsável pela custódia das cotas que não estiverem depositadas na B3.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 5 - Caso venha a ser aprovada em assembleia especial de Cotistas operação de incorporação, cisão, fusão ou transformação envolvendo a classe, será assegurado o reembolso do valor das Cotas de sua titularidade, aos Cotistas:



- I. dissidentes da deliberação,
- II. que se abstiverem, ou
- III. que não comparecerem na assembleia geral de Cotistas que aprovar a referida operação.

Parágrafo Primeiro - O pedido de reembolso de Cotas deve ser formulado em até 10 dias após a comunicação da deliberação aos Cotistas.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de alteração deste Regulamento, nos termos do inciso I acima, as referidas alterações serão eficazes apenas a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos Cotistas.

Parágrafo Terceiro - As demonstrações contábeis da classe levantadas na data da operação de cisão, incorporação, fusão e transformação de categoria, bem como transferência de administração, devem ser auditadas, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da data da efetivação do evento, por Auditor Independente, devendo constar em nota explicativa o parâmetro utilizado para as conversões dos valores das Cotas nos casos de incorporação, fusão ou cisão.

Artigo 6 - A classe será responsável pelo pagamento dos seguintes encargos e contingências que serão arcadas pelas Cotas proporcionalmente a sua respectiva participação no Patrimônio Líquido da classe:

- I. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- II. despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;
- III. despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- IV. honorários e despesas do Auditor Independente;
- V. emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- VI. despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- VII. honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- VIII. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- IX. despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- X. despesas com a realização de assembleia geral de Cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização assembleia geral;



- XI. despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo.
- XII. despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- XIII. despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- XIV. se for o caso, as despesas inerentes à: (a) distribuição primária de cotas; e (b) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- XV. *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- XVI. taxas de Administração e Gestão;
- XVII. montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
- XVIII. taxa de distribuição;
- XIX. despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- XX. despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;
- XXI. contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;
- XXII. taxa de performance, se houver;
- XXIII. taxa de custódia de ativos financeiros;
- XXIV. comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compoñam seu patrimônio;
- XXV. honorários e despesas relacionadas às atividades do Consultor Especializado e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- XXVI. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XXVII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, os quais poderão eventualmente ser pagos pelo Gestor ou consultores do Fundo e por este reembolsado; e
- XXVIII. honorários e despesas relacionadas às atividades de representação dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Sem prejuízo do previsto por este Regulamento, quaisquer despesas não previstas neste artigo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

Parágrafo Segundo - Caso qualquer Cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo Cotista solicitante.

Parágrafo Terceiro - A taxa de custódia a que se refere o inciso XXIII acima, será limitada ao valor máximo anual de 0,001% (um milésimo por cento) do Patrimônio Líquido da Classe e calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo certo que estará inclusa na Taxa de Administração.



Parágrafo Quarto - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração ou Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou Gestão, conforme o caso.

Parágrafo Quinto - Caso o somatório das parcelas de que trata o Parágrafo Quarto acima exceda a soma da Taxa de Administração ou Gestão, correrá às expensas do Prestador de Serviço Essencial contratante o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

CAPÍTULO II - DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Artigo 7 - A primeira emissão de Cotas da Classe Única será deliberada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor sem a necessidade de aprovação em assembleia de Cotistas, devendo ser emitidas, inicialmente, 6.000.000 (seis milhões) Cotas totalizando o valor total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 62.100.000,00 (sessenta e dois milhões e cem mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, em série única, observada a possibilidade de emissão de lote adicional, conforme devidamente descrito no Anexo II ao presente Regulamento ("Primeira Emissão").

Artigo 8 - Não obstante a competência da assembleia de Cotistas, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em assembleia, por meio de ato do administrador, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado nos parágrafos abaixo, e desde que: (i) limitadas ao montante total máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Emissão ("Capital Autorizado"); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; e (iii) prevejam direito de preferência aos cotistas nos termos dos parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - Sem prejuízo do disposto no caput, por proposta do Gestor, a Classe poderá realizar novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da assembleia de cotistas. A deliberação da emissão de novas cotas, seja dentro do Capital Autorizado ou por meio de assembleia de cotistas, 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 fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da classe e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade da classe, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, podendo ser aplicado desconto em relação ao valor de mercado das cotas;
- II. aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas e que estejam em dia com suas obrigações, na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão, fica



assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício do direito de preferência. Os cotistas que terão direito de preferência, bem como o prazo para o exercício de referido direito, serão definidos na documentação que aprovar a nova emissão de cotas;

III. exceto se de outra forma deliberado em assembleia de cotistas ou no instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, conforme o caso, na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador e conforme a legislação aplicável;

IV. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. os custos incorridos na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe;

VI. nas emissões de cotas da Classe com integralização em séries ou via chamadas de capital, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, (a) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso (a.1) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (a.2) multa de 2% (dois por cento); e (b) deixará de fazer jus aos rendimentos da Classe na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VII. verificada a mora do cotista poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, Parágrafo Único, da Lei nº 8.668, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente se reverterá à Classe;

VIII. se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado, a proceder a venda das cotas caucionadas à Classe até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 398 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;

IX. os custos incorridos na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da Classe;

X. se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia de cotistas, coincidir com sábado, domingo, dias sem expediente na B3 ou com feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil; e



XI. fica admitida a distribuição parcial nas ofertas públicas de novas emissão da classe, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, caso em que deverá ser especificada no ato que aprovar a oferta 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 a 75 da Resolução CVM 160.

Parágrafo Segundo - A integralização das cotas por meio da entrega de em bens e direitos, a ser realizada fora do ambiente da B3, deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução 175, e aprovado pela assembleia especial de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

Parágrafo Terceiro - No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito nos parágrafos acima.

Parágrafo Quarto - Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, os valores relativos à nova distribuição de Cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição de Cotas, os recursos podem ser investidos.

Parágrafo Quinto - Não é admitida nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

Parágrafo Sexto - A distribuição de Cotas deve ser realizada por instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição, ressalvadas as dispensas previstas na regulação aplicável.

Parágrafo Sétimo - A distribuição de Cotas pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.

Parágrafo Oitavo - Quando do ingresso do Cotista na classe, o agente que tiver realizado a distribuição de Cotas deve disponibilizar a versão vigente deste Regulamento.

Parágrafo Nono - Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Artigo 9 - A subscrição de Cotas será realizada mediante assinatura de Documentos de Aceitação da Oferta.

Parágrafo Primeiro - A subscrição pode ser feita por meio de carta dirigida ao Administrador, observadas as disposições deste artigo.



Parágrafo Segundo - Ao ingressar no Fundo o Cotista deve assinar Termo de Adesão e Ciência de Risco.

Artigo 10 - A integralização de Cotas, conforme as condições previstas no respectivo ato de aprovação e no Documento de Aceitação da Oferta poderá ser realizada (i) em moeda corrente nacional, à vista ou a prazo; e (ii) por bens e direitos, observado o Parágrafo Terceiro - abaixo.

Parágrafo Primeiro - Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios, causados pelo Cotista inadimplente e incorridos pelo Administrador, Gestor e/ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo Cotista inadimplente.

Parágrafo Segundo - O Gestor poderá, desde que previamente aprovado em assembleia geral de Cotistas, contrair empréstimos em nome do Fundo para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pelo Fundo ou para garantir a continuidade de suas operações.

Parágrafo Terceiro - A integralização das cotas por meio da entrega de em bens e direitos deve ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, e aprovado pela assembleia especial de cotistas. A aprovação do Laudo de Avaliação pela assembleia de cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da Primeira Emissão.

Parágrafo Quarto - A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição, exceto se outro prazo for estabelecido no ato que aprovar a nova emissão ou no Documento de Aceitação da Oferta.

Artigo 11 - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar distribuidor para realizar a distribuição e subscrição de Cotas por conta e ordem dos investidores, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - Os distribuidores que estejam atuando por conta e ordem de clientes assumem todos os ônus e responsabilidades relacionadas aos clientes, inclusive quanto a seu cadastramento, identificação e demais procedimentos que caberiam originalmente ao Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.

Parágrafo Segundo - O distribuidor por conta e ordem deve manter registro complementar de Cotistas, de forma que a titularidade das Cotas seja inscrita no registro em nome dos investidores, atribuído a cada Cotista um código de investidor e sendo informado tal código ao Administrador.



CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÕES

Artigo 12 - A classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso de sua liquidação.

Parágrafo Primeiro - Em caso de liquidação da classe por deliberação da assembleia de cotistas o pagamento irá considerar o valor da cota de encerramento, ou seja, a última cota divulgada pelo Fundo.

Parágrafo Segundo - O pagamento do resgate será realizado, por meio do SPB, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de encerramento do Fundo, ressalvadas as hipóteses previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 13 - A classe distribuirá, semestralmente aos Cotistas, até o dia 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - As distribuições devem ser feitas de forma a assegurar que os valores disponíveis no caixa da classe sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da classe, razão pela qual o Administrador poderá optar pela permanência dos recursos no caixa da classe.

Parágrafo Segundo - A classe não realizará quaisquer distribuições aos Cotistas que estiverem em situação de inadimplência.

Parágrafo Terceiro - Salvo na hipótese prevista por este artigo, quaisquer outras amortizações realizadas pela classe devem ser deliberadas em assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Quarto - Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos no caput, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 10º (décimo) Dia Útil. Sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora de cotas.

Parágrafo Quinto - Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe.

Parágrafo Sexto - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Renda Fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida neste artigo.



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

Parágrafo Oitavo - Todos os pagamentos de rendimentos e amortização realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

Artigo 14 - O Fundo poderá realizar distribuições aos cotistas, por meio de amortizações parciais, à exclusivo critério do Gestor.

CAPÍTULO IV - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 15 - A Classe Única tem por objeto proporcionar aos titulares de suas Cotas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas primordialmente por meio do investimento em empreendimentos imobiliários predominantemente, mas não exclusivamente, do segmento de energia renovável, admitidos empreendimentos imobiliários de outros segmentos, incluindo prédios administrativos, comerciais e de outra natureza, por meio da aquisição dos seguintes Ativos Imobiliários que, a critério do Gestor, enquadrem-se na Política de Investimento:

- I. Imóveis Alvo no território nacional, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas, ou ainda, direitos reais a eles relativos, incluindo a propriedade em regime de condomínio;
- II. ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo;
- III. cotas de FII que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta;
- IV. certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e
- V. debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

Parágrafo Primeiro - As aquisições dos Ativos Imobiliários pela Classe deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- I. os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente; e
- II. se por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, a Classe deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

Parágrafo Segundo - Além dos Ativos Imobiliários, o Fundo, para atendimento às suas necessidades de liquidez, poderá adquirir os Ativos de Renda Fixa.



Parágrafo Terceiro - Os recursos do Fundo serão aplicados, preponderantemente, na aquisição dos Ativos Imobiliários, por decisão do Gestor e, de forma a proporcionar ao Cotista a valorização e rentabilidade de suas cotas, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando auferir renda e ganho de capital.

Parágrafo Quarto - A Classe poderá (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes dos Imóveis Alvo, inclusive para fins de operação de securitização; e (b) realizar, conforme aplicável aos Imóveis Alvo, reforma, readequação e construção.

Parágrafo Quinto - Os rendimentos acima mencionados poderão estar significativamente concentrados em uma mesma fonte pagadora, não havendo limite de investimento por Imóvel Alvo ou Ativos Imobiliários, senão aqueles descritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo Sexto - Observada a Política de Investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em único Ativo Imobiliário, seja o ativo um Imóvel Alvo ou Participação Societária, gravados ou não com ônus reais, sem qualquer restrição geográfica, desde que no território brasileiro e do segmento de atuação do Fundo.

Parágrafo Sétimo - A Classe poderá, direta ou indiretamente, arrendar ou locar os Imóveis Alvos incorporados a seu patrimônio, neste último caso, inclusive na modalidade de contrato de locação atípicos, incluindo, mas não se limitando à modalidade *built to suit* prevista no art. 54-A da Lei nº 8.245, de 19 de outubro de 1991, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas da Classe, nas condições praticadas pelo mercado à época.

Parágrafo Oitavo - Os Imóveis Alvo e os direitos reais sobre referidos bens poderão ser adquiridos à vista, a prazo ou, ainda, conferidos à Classe por meio de integralização de suas Cotas, nos termos deste Regulamento, e serão objeto de prévia avaliação nos termos deste Regulamento e da Resolução CVM 175.

Parágrafo Nono - A Classe poderá adquirir Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais ou outros tipos de gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Décimo - Quando o investimento da Classe se der em projetos de construção ou desenvolvimento, caberá ao Administrador, com a assessoria do Gestor, exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento de empreendimentos sobre os Imóveis Alvo, independentemente da contratação de terceiros especializados, bem como selecionar e adquirir os Imóveis Alvo em benefício da Classe.

Parágrafo Décimo primeiro - O Administrador, em nome da Classe, poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, a execução de obras ou lançamento comercial de empreendimentos imobiliários sobre os Imóveis Alvo do Fundo, incluindo sem limitação para a contratação de projetos



arquitetônicos e complementares, benfeitorias no terreno e consultorias para aprovação de certidões, e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo Décimo segundo - O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Imobiliários que forem valores mobiliários e dos Ativos de Renda Fixa da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a política de investimento ora prevista e a legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo Décimo terceiro - Caso os investimentos da Classe em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, e serão aplicáveis ao Administrador as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, não se aplicando os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros aos investimentos em cotas de outros FII e em certificados de recebíveis imobiliários.

Parágrafo Décimo quarto - A Política de Investimento do Fundo somente poderá ser alterada mediante aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia especial de Cotistas.

Parágrafo Décimo quinto - Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários e de Ativos de Renda Fixa, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição e manutenção dos referidos Ativos.

Parágrafo Décimo sexto - O Administrador poderá, sem prévia anuência dos cotistas, observadas as recomendações da Gestora, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo e de sua Política de Investimento, desde que em observância a este Regulamento e à legislação e regulamentação aplicáveis:

- I. celebrar os contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, incluindo instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos Imobiliários, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento;
- II. adquirir de quaisquer terceiros, transigir, vender, permutar ou de qualquer forma alienar, no todo ou em parte, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- III. celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- IV. alienar, alugar, arrendar, ou constituir direito real de superfície sobre os Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;



- V. adquirir ou subscrever, conforme o caso, e alienar Ativos de Renda Fixa para o Fundo; e
- VI. de forma onerosa, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM, ceder e transferir a terceiros os créditos locatícios decorrentes do Contrato de Locação, inclusive para fins de securitização.

Parágrafo Décimo sétimo - Os recursos remanescentes do Patrimônio Líquido que, temporariamente não estiverem investidos em Ativos Imobiliários, ou que sejam destinados a atender as necessidades de liquidez do Fundo, serão aplicados por decisão do Gestor em Ativos de Renda Fixa.

Parágrafo Décimo oitavo - Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, observarão 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 Décimo nono - Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviço do Fundo sobre a rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Parágrafo Vigésimo - O titular de Cotas da Classe Única:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Artigo 16 - Nos termos do artigo 27 das Regras de Administração e Gestão da ANBIMA, o Fundo é classificado, de acordo com sua estratégia de investimento e seu tipo de ativo, conforme segue:

- I. Classificação: Multiestratégia;
- II. Subclassificação: Híbrido;
- III. Gestão: Ativa;
- IV. Segmento de Atuação: Outros



Artigo 17 - O Gestor é responsável por conduzir o processo decisório para realização de investimentos e desinvestimentos no Fundo, respeitada a presente Política de Investimento, conforme suas atribuições.

Artigo 18 - Em adição as demais obrigações e responsabilidades do Administrador previstas neste Regulamento, são seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos:

- I. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe;
- II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da classe que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas; e
- III. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe.

Artigo 19 - O Gestor não está sujeito às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta Política de Investimento quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no Patrimônio Líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

Parágrafo Primeiro - Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo o Gestor deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

Parágrafo Segundo - O Gestor deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

Artigo 20 - Tendo em vista a natureza dos ativos elencados nesta Política de Investimentos, os Cotistas devem estar cientes de que a classe estará sujeita a diversos fatores de risco, conforme indicados no Informe Anual, incluindo os seguintes:

I. **Riscos de mercado 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 envolveram, 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 e os resultados operacionais do Fundo, e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos;

II. **Risco de crédito:** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos, inclusive do recebimento dos valores devidos pelos eventuais locatários do Fundo, e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores, locatários 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, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da classe poderá impactar negativamente o patrimônio da classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez;

III. **Risco de concentração:** Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação;

IV. **Riscos do modelo de negócio de geração distribuída:** O modelo de negócio de geração distribuída está sujeito a determinados riscos específicos dessa atividade, os quais devem ser avaliados como inerentes aos Ativos Imobiliários. Os contratos com os consumidores finais de energia elétrica serão elaborados e celebrados no futuro, de modo que não se pode garantir que



não haverá eventuais riscos relativos a esses contratos, bem como eventuais riscos a classe e a seus investidores.

V. **Risco jurídico e regulatório quanto a normas de geração distribuída:** 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. Ademais, o arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída está sujeito às interpretações dadas pelas distribuidoras de energia elétrica. Caso os agentes discordem de uma interpretação dada pelas distribuidoras, podem recorrer à ANEEL ou ao Poder Judiciário. Não há como garantir a interpretação que será dada pela respectiva concessionária sobre a legislação e a regulamentação aplicável à geração distribuída, nem prever como essas interpretações poderão afetar os Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar os investidores da classe; e

VI. **Outros riscos:** a classe também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle, os quais, se materializados, podem acarretar perdas à classe e aos Cotistas.

Artigo 21 - Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da classe, os imóveis integrantes da carteira devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

Artigo 22 - É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial da classe, observado o limite máximo de exposição equivalente ao Patrimônio Líquido da classe.

Artigo 23 - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO V - DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

Artigo 24 - Sem prejuízo das demais disposições previstas na Parte Geral do Regulamento acerca da convocação, instalação, deliberação e funcionamento da assembleia geral de Cotistas, os Cotistas da Classe Única poderão se reunir em assembleia especial dos Cotistas sempre que necessário.

Parágrafo Primeiro - Os procedimentos aplicáveis à convocação das assembleias especiais e às manifestações de vontade dos cotistas das cotas de Classe Única por meio eletrônico são aqueles dispostos na Parte Geral do Regulamento.

Parágrafo Segundo - Na assembleia especial, a ser instalada com a presença de pelo menos uma cota, as deliberações devem ser tomadas pelo critério da maioria de cotas presentes, correspondendo a cada cota, independentemente da subclasse, se aplicável, 1 (um) voto, exceto em relação às matérias sujeitas a quórum qualificado, conforme indicadas na Parte Geral do Regulamento.



CAPÍTULO VI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 25 - A assembleia especial de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Será eleito, no máximo, 3 (três) representantes de Cotistas pela assembleia especial de Cotistas, a qual deverá estabelecer prazo de mandato conforme previsto no Parágrafo Terceiro - abaixo.

Parágrafo Segundo - A eleição dos representantes dos 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 a classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, enquanto a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Os representantes de Cotistas devem ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe, permitida a reeleição.

Parágrafo Quarto - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 26 - Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista;
- II. não exercer cargo ou função nos Prestadores de Serviços Essenciais ou em seus controladores, 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 no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FII;
- V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Primeiro - Cabe ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.



Artigo 27 - Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Prestador de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia geral de Cotistas relativas à: (a) emissão de novas Cotas, exceto nas emissões realizadas a critério do Administrador nos termos previstos por este Regulamento; e (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- III. denunciar ao Administrador 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 de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras do Fundo;
- V. examinar as demonstrações contábeis 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 detida por cada um dos representantes de Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo e Informe Anual, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral de Cotistas; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo Segundo - Os representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Parágrafo Quarto - O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata este artigo.

Parágrafo Quinto - Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Sexto - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos previstos por este Regulamento e pelas disposições regulamentares aplicáveis.

Artigo 28 - Os representantes de Cotistas devem comparecer às assembleias gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.



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

CAPÍTULO VII - DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 29 - A classe será liquidada por deliberação da assembleia especial de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

Parágrafo Segundo - Na hipótese prevista por este artigo, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da classe entre seus Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo definido pela assembleia especial Cotistas que aprovar a liquidação da classe.

Parágrafo Terceiro - Caso a carteira de ativos da classe possua provento a receber, é admitida, durante o prazo de que trata o parágrafo acima, a critério do Gestor:

- I. a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na classe; ou
- II. a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

Parágrafo Quarto - A assembleia especial de Cotistas a que se refere esse artigo deve deliberar no mínimo sobre:

- I. o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento; e
- II. o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Quinto - O plano de liquidação deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.

Parágrafo Sexto - O Administrador deve enviar cópia da ata da assembleia geral de Cotistas e do plano de liquidação, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da assembleia geral de Cotistas que aprovou o plano.

Parágrafo Sétimo - O Auditor Independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

Parágrafo Oitavo - Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de



acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 30 - No âmbito da liquidação da classe, o Administrador deve:

- I. suspender novas subscrições de Cotas, salvo se deliberado em contrário pela unanimidade dos Cotistas presentes à assembleia geral de Cotistas de que trata o artigo acima;
- II. fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modificarem;
- III. verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes Cotistas; e
- IV. planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da classe com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o encerramento da classe.

Parágrafo Primeiro - No âmbito da liquidação da classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM 175.

Parágrafo Segundo - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação da classe obedecerão ao previsto pela Resolução CVM 175, bem como da legislação e regulamentação aplicáveis.

Artigo 31 - São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas:

- I. caso a classe passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial da classe, representado pelas Cotas subscritas na primeira emissão realizada pela classe;
- II. descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação da classe; e
- III. ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da classe, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira da classe.

Artigo 32 - Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:

- I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da classe do fundo;



- II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela classe; e
- IV. condenação do fundo de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

Artigo 33 - Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido da classe está negativo, deve:

- I. imediatamente: (a) não realizar novas subscrições de Cotas; (b) comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor; e (c) divulgar Fato Relevante; e
- II. em até 20 (vinte) dias: (a) elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com o Gestor, do qual contendo, no mínimo, os requisitos regulamentares exigidos; e (b) convocar assembleia geral de Cotistas, para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em até 2 (dois) Dias Úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

Parágrafo Primeiro - Caso após a adoção das medidas previstas no inciso I do caput deste artigo os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da classe, a adoção das medidas referidas no inciso II do caput se torna facultativa.

Parágrafo Segundo - Caso anteriormente à convocação da assembleia de que trata o inciso II do caput, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, o Gestor e o Administrador ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste artigo, devendo o Administrador divulgar novo Fato Relevante, no qual devem constar o Patrimônio Líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo Terceiro - Caso posteriormente à convocação da assembleia de que trata o inciso II do caput, e anteriormente à sua realização, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a assembleia geral de Cotistas deve ser realizada para que o Gestor apresente aos Cotistas o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo Quarto - Na assembleia geral de Cotistas de que trata o inciso II do caput deste artigo, em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- I. cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da classe, hipótese que afasta a proibição disposta no inciso I deste artigo;



- II. cindir, fundir ou incorporar a classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelo Prestadores de Serviços Essenciais;
- III. liquidar a classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
- IV. determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da classe.

Parágrafo Quinto - O Gestor deve comparecer à assembleia geral de Cotistas de que trata este artigo, na condição de responsável pela gestão de recursos, observado que a ausência do Gestor não impõe ao Administrador qualquer óbice quanto a sua realização.

Parágrafo Sexto - Na assembleia geral de Cotistas de que trata este artigo acima, é permitida a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Parágrafo Sétimo - Caso a assembleia geral de Cotistas de que trata este artigo não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista neste artigo, o Administrador deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da classe.

Artigo 34 - Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da assembleia geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

Parágrafo Primeiro - É vedado ao Administrador cancelar o registro de funcionamento caso a classe figure como acusada em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

CAPÍTULO VIII - DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Artigo 35 - Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria, o Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento), ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

Parágrafo Primeiro - A Taxa de Administração será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no Fundo.

Parágrafo Segundo - O cálculo da Taxa de Administração levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.



Parágrafo Terceiro - A Taxa de Administração observará o valor mínimo total de R\$ 16.500,00 (dezesesseis mil e quinhentos reais) ao mês.

Parágrafo Quarto - Além dos montantes devidos acima, será devido pelo serviço de implantação do Fundo, pago em uma única parcela, os montantes de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) ao Administrador e de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ao Gestor.

Parágrafo Quinto - Salvo quando em se tratando de assembleias que deliberem apenas pelas demonstrações financeiras do Fundo, será devido ao Administrador o montante de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) para a realização e acompanhamento de cada assembleia geral de cotistas realizada.

Parágrafo Sexto - Ademais, será devido, ainda, ao Administrador o montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por eventual evento de chamada de capital por este realizada e R\$ 3.000,00 (três mil reais) por evento de liquidação via B3. Na ocasião de evento de chamada de capital, o Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.

Parágrafo Sétimo - Caso o fundo seja listado em ambiente de bolsa, operacionalizado pela B3, será pago ao Administrador, pelos serviços de banco liquidante na B3, o montante mensal de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

Parágrafo Oitavo - O Administrador contratou o Escriturador para realizar os serviços de controladoria, tesouraria e escrituração das cotas do Fundo. Sendo certo que por estes serviços será a este devido o montante mensal de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), acrescido do custo por cotista conforme tabela abaixo:

De	Até	Valor (R\$)
0	50	Isento
51	2.000	1,50
2.000	10.000	1,00
>	10.000	0,50

Os valores acima serão acrescidos de: (i) Envio de TED para pagamento de rendimento e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas em ambiente de bolsa operacionalizado pela B3); e (ii)



custo adicional mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por subclasse de cotas (a partir da 3ª (terceira) classe).

Parágrafo Nono - O valor mínimo mensal da Taxa de Administração, será atualizado anualmente, desde a data de início do Fundo, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

Artigo 36 - Pela prestação dos serviços de gestão de ativos, o Fundo pagará ao Gestor Taxa de Gestão equivalente a 1,13% (um inteiro e treze centésimos por cento) ao ano, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

Parágrafo Primeiro - A Taxa de Gestão será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no mês subsequente à primeira integralização de Cotas do Fundo.

Parágrafo Segundo - O cálculo da Taxa de Gestão levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Parágrafo Terceiro - A Taxa de Gestão observará o valor mínimo total de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao mês.

Parágrafo Quarto - O valor mínimo mensal da Taxa de Gestão, será atualizado anualmente, desde a Data de Início do Fundo, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

Artigo 37 - Além das Taxas de Administração e Gestão, também será pago pelo Fundo ao Gestor, taxa de performance.

Parágrafo Primeiro - A taxa de performance será calculada pelo "método ativo" e será auferida sobre o rendimento da cota que superar 20% do que exceder o 100% (cem por cento) do IPCA acrescido de 7% (sete por cento).

Parágrafo Segundo - A Taxa de Performance será calculada e provisionada pelo Administrador, diariamente por Dia Útil, e paga diretamente pela Classe a cada semestre civil, a partir do início de funcionamento da Classe, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento de cada período de apuração.

Parágrafo Terceiro - Entende-se como semestre civil, para fins de aplicação do disposto no Parágrafo Segundo acima, os períodos compreendidos entre: (i) o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de janeiro, inclusive, e o último Dia Útil do mês de junho, inclusive; e (ii) o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de julho, inclusive, e o último Dia Útil do mês de dezembro, inclusive.



Artigo 38 - O Prestador de Serviço Essencial pode reduzir unilateralmente taxa que lhe compete, sem que seja requerida deliberação de assembleia especial de Cotistas para que seja promovida alteração deste Regulamento.

Artigo 39 - Pela prestação dos serviços de distribuição das cotas do Fundo, no âmbito da primeira emissão de Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder Taxa de Distribuição equivalente à 2,65% (dois inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do montante distribuído na primeira emissão de Cotas.

Este documento foi assinado digitalmente por Diego Prado Goncalves Ferreira, Ariane De Carvalho Salgado Verrone Iannarelli, Luiz Felipe Felix Curado e Wesley Hideki Kubagawa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://fzesign.com.br> e utilize o código C5B8-15CC-B2A6-8F35.



ANEXO II - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS

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. Número da Emissão. 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

2. Quantidade e Montante Total. Serão emitidas até 6.000.000 (seis milhões) de Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 62.100.000,00 (sessenta e dois milhões e cem mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária. Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas a ser distribuída pode, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicialmente requerida, isto é, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas do Lote Adicional, caso em que o montante máximo da Oferta será equivalente a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 77.625.000,00 (setenta e sete milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Total da Oferta"). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

3. Público-Alvo. As Cotas da 1ª Emissão são destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, incluindo o artigo 12 da Resolução CVM 30, tendo em vista a modalidade da oferta descrita abaixo.

4. Distribuição e Período de Distribuição. A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente por meio do rito automático, será liderada pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução 160, 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 o Documento de Aceitação da Oferta, que será autenticado pelo Administrador.

4.2. Prazo de Distribuição. As Cotas deverão ser subscritas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do envio da comunicação de início da 1ª Emissão à CVM, podendo ser encerrado, a qualquer tempo, a partir da data em que forem subscritas Cotas equivalentes ao Montante Mínimo.

4.3. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, ou seja, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 10.350.000,00 (dez milhões, trezentos e cinquenta mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, o Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e o Gestor, poderá decidir



encerrar a Oferta e cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia de Cotistas, ou

5. Valor Unitário de Emissão das Cotas. O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de R\$ 10,00 (dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 10,35 (dez reais e trinta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária.

6. Taxa de Distribuição Primária: será acrescido ao Preço de Emissão um valor equivalente a R\$ 0,35 (trinta e cinco centavos) a ser paga pelos investidores da Oferta em cada data de liquidação. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado exclusivamente para pagamento das despesas da Oferta, a serem descritas nos documentos da Oferta.

7. Aporte Mínimo por Cotista: R\$10,00 (dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$10,35 (dez reais e trinta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 1 (uma) Cota.

8. Integralização. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, à vista, conforme o cronograma indicativo da Oferta.

9. Lock-up para Negociação: além das restrições de negociação aplicáveis à Primeira Oferta descritas na Resolução CVM 160, será vedada a negociação das Cotas da 1ª Emissão do Fundo em mercado de bolsa pelo período de até 90 (noventa) dias contados da data de encerramento da Primeira Oferta ("Lock-up para Negociação"). O Administrador, observando a recomendação do Gestor, divulgará comunicado ao mercado informando o período do Lock-up para Negociação, podendo, ainda, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante divulgação de outro comunicado ao mercado. Sem prejuízo do Lock-up para Negociação, as Cotas adquiridas no âmbito da Oferta somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto ao público investidor em geral após decorridos 06 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do art. 86, III, da Resolução CVM 160.

10. Coordenador Líder: GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de coordenador líder, será o responsável pela distribuição 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

O Administrador poderá iniciar procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas subscritas e não integralizadas. O Cotista inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo e/ou o Administrador em função do descumprimento das obrigações de integralização previstas.

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



Este documento foi assinado digitalmente por Diego Prado Goncalves Ferreira, Ariane De Carvalho Salgado Verrone Iannarelli, Luiz Felipe Felix Curado e Wesley Hideki Kubagawa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código C5B8-15CC-B2A6-8F35.

Este documento foi assinado digitalmente por Diego Prado Goncalves Ferreira, Ariane De Carvalho Salgado Verrone Iannarelli, Luiz Felipe Felix Curado e Wesley Hideki Kubagawa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código C5B8-15CC-B2A6-8F35.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

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/C5B8-15CC-B2A6-8F35> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: C5B8-15CC-B2A6-8F35



Hash do Documento

A8603A4F64705C3799CD5CFC36E9C85DBCCEAAFD7AF5D5CE10F7258E813F501B

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 21/03/2024 é(são) :

- Diego Prado Gonçalves Ferreira - 391.872.008-05 em 21/03/2024 17:07 UTC-03:00

Nome no certificado: Diego Prado Goncalves Ferreira

Tipo: Certificado Digital

- Ariane Verrone Iannarelli - 405.325.768-96 em 21/03/2024 15:30 UTC-03:00

Nome no certificado: Ariane De Carvalho Salgado Verrone Iannarelli

Tipo: Certificado Digital

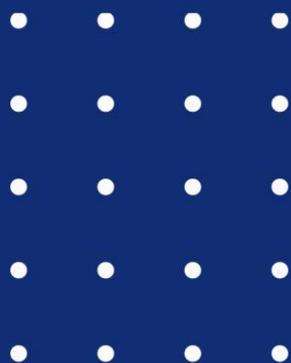
- Luiz Felipe Felix Curado - 046.744.031-03 em 21/03/2024 15:24 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- Wesley Hideki Kubagawa - 427.414.658-86 em 21/03/2024 15:21 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital





ANEXO C

Declarações de veracidade do Coordenador Líder e do Administrador devidamente assinadas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 65.913.436/0001-17, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder (“Coordenador Líder”) da distribuição pública primária da 1ª (primeira) emissão de cotas (“Oferta”) da classe única do **CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 54.174.907/0001-04 (“Fundo”), administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4o andar, Pinheiros, CEP 05.452-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, e gerido pela **CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Cláudio Soares, 72, conj. 918, Pinheiros, CEP 05.422-030, CNPJ sob o nº 46.974.410/0001-34, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 20.303, expedido em 7 de novembro de 2022, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), declara 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 Administrador e pelo Gestor, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes do registro do Fundo na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira anexo ao prospecto da Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 12 de março de 2024.

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Por: Luis Gustavo Pereira
Cargo: Procurador

Por: Marcos Brum Amaral
Cargo: Diretor

Este documento foi assinado digitalmente por Marcos Brum Amaral e Luis Gustavo Pereira.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://fzesign.com.br> e utilize o código 2423-934C-E34E-1708.

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/2423-934C-E34E-1708> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 2423-934C-E34E-1708



Hash do Documento

C31C52DB54F87C9DF35B10437FEF56B12828177D25A9C399304A7375A07147EA

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/03/2024 é(são) :

- Marcos Brum Amaral - 255.972.560-68 em 15/03/2024 17:58
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Luis Gustavo Pereira - 359.181.578-08 em 13/03/2024 18:56
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Cláudio Soares, 72, conj. 918, Pinheiros, CEP 05.422-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 46.974.410/0001-34, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 20.303, expedido em 7 de novembro de 2022, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de gestor de recursos do **CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 54.174.907/0001-04 ("Fundo"), no âmbito da distribuição pública primária da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do Fundo ("Oferta") conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), declara que:

- (i) o registro do Fundo se encontra atualizado perante a CVM;
- (ii) o Fundo está, nesta data, e continuará a estar até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, em conformidade com as obrigações de envio de informações periódicas a ele aplicáveis, nos termos de regulamentação específica; e
- (iii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 12 de março de 2024.

CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Por: Luiz Felipe Felix Curado
Cargo: Diretor de Compliance

Este documento foi assinado digitalmente por Luiz Felipe Felix Curado.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 83C7-9E66-702F-1499.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/83C7-9E66-702F-1499> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 83C7-9E66-702F-1499



Hash do Documento

CBC834A2907797511705D7F1826D9F92345A2E8A88C74292972256ADE689EE1A

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 13/03/2024 é(são) :

luiz felipe felix curado - 046.744.031-03 em 13/03/2024 10:06

UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital - CPV CAPITAL GESTAO DE
RECURSOS LTDA - 46.974.410/0001-34



DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4o andar, Pinheiros, CEP 05.452-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de administrador fiduciário do **CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 54.174.907/0001-04 ("Fundo"), no âmbito da distribuição pública primária da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do Fundo ("Oferta") conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), declara que:

- (i) o registro do Fundo se encontra atualizado perante a CVM;
- (ii) o Fundo está, nesta data, e continuará a estar até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, em conformidade com as obrigações de envio de informações periódicas a ele aplicáveis, nos termos de regulamentação específica; e
- (iii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 12 de março de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Ariane Verrone Iannarelli
Cargo: Procuradora

Por: Lilian Palacios Cerqueira
Cargo: Procuradora

Este documento foi assinado digitalmente por Lilian Palacios Mendonca Cerqueira e Ariane De Carvalho Salgado Verrone Iannarelli.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 3061-5241-D162-6DEF.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/3061-5241-D162-6DEF> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 3061-5241-D162-6DEF



Hash do Documento

9012105BBD2AA0DC08ABF236A405C4EA79E1B22420E4B4A0E549A9BFD4E7D0DD

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 13/03/2024 é(são) :

Lilian Palacios Cerqueira - 052.718.287-78 em 13/03/2024 17:21

UTC-03:00

Nome no certificado: Lilian Palacios Mendonca Cerqueira

Tipo: Certificado Digital

Ariane Verrone Iannarelli - 405.325.768-96 em 13/03/2024 16:54

UTC-03:00

Nome no certificado: Ariane De Carvalho Salgado Verrone

Iannarelli

Tipo: Certificado Digital



CPV | Asset



ANEXO D

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RENV11
CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

Estudo de Viabilidade de
Fundo de Investimento
Imobiliário

Fevereiro 2024

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	3
1.1	Tese de Investimento	3
1.2	Energia solar na Matriz Elétrica Brasileira	4
1.3	Geração Distribuída	5
1.4	Energia Elétrica e Inflação	6
1.5	Modelos de Geração Distribuída	6
1.6	Formas de Monetização das UFV's em GD	8
2	PREMISSAS	9
2.1	Estruturação do FII.....	9
2.2	Receitas.....	10
2.3	Despesas	10
2.4	Outras Premissas	12
3	Viabilidade.....	13
4	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	14

1 INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário RENV11 será estabelecido sob a forma de condomínio fechado, cuja estrutura fundamentada nos resultados gerados pelas receitas de exploração dos ativos adquiridos pelo fundo.

Tem como objetivo o investimento em ativos operacionais de energia renovável (performados) e localizados em regiões estratégicas no Brasil. A tese de investimento tem como pilares:

- **Ativos em operação:** O fundo investirá em ativos operacionais, mitigando assim riscos de engenharia e de conexão das usinas;
- **Projetos homologados:** Investimento em projetos de GD1, homologados antes de 07/01/2023, que possuem isenção do pagamento da parcela de uso do fio (TUSD Fio B);
- **Diversificação regional:** evitando concentração em poucos estados, mitigando riscos tributários, climáticos e tarifários;
- **Retorno alvo:** composição de ativos que tragam retorno de pelo menos 20% a.a. buscando oportunidades de ativos com boa relação entre tarifa de energia e custo de contratação de demanda.
- **Diversificação de modelos de monetização:** mitigando riscos regulatórios, de inadimplência e vacância e possibilitando maior retorno;
- **Setor resiliente às crises:** Mesmo em períodos de crise, como a pandemia de COVID-19, o consumo de energia permanece estável ¹
- **Fluxo de caixa estável e de longo prazo:** Visa o investimento em projetos com contratos de longo prazo, com preços predefinidos e off-takers de baixo risco. ¹
- **Potencial de valorização da cota:** O fundo visa adquirir projetos que possuam deságio em relação ao valor de mercado. ¹

1.1 Tese de Investimento

A tese de investimento do CPV Energia FII tem as seguintes características principais:

¹ Opinião da gestora



Figura 1 - Tese de investimentos RENV11

1.2 Energia solar na Matriz Elétrica Brasileira

Segundo a Empresa de Pesquisa Energética (EPE), matriz elétrica representa o conjunto de fontes disponíveis exclusivamente para a geração de energia elétrica em uma determinada área, seja ela nacional, estadual ou global.

A eletricidade é vital para uma ampla gama de atividades em nossas vidas diárias, como alimentar computadores, carregar veículos elétricos, operar sistemas de refrigeração, iluminar ambientes internos e externos, fornecer energia para equipamentos industriais, e facilitar a comunicação por meio de dispositivos eletrônicos, entre outras aplicações essenciais.

No Brasil, a energia solar está desempenhando um papel fundamental na transformação da matriz elétrica. Além de diversificá-la, essa fonte renovável está contribuindo significativamente para a redução de custos e para a diminuição da dependência em relação às fontes não renováveis de energia. Hoje, a fonte representa mais de 15% da matriz brasileira (Figura 2).

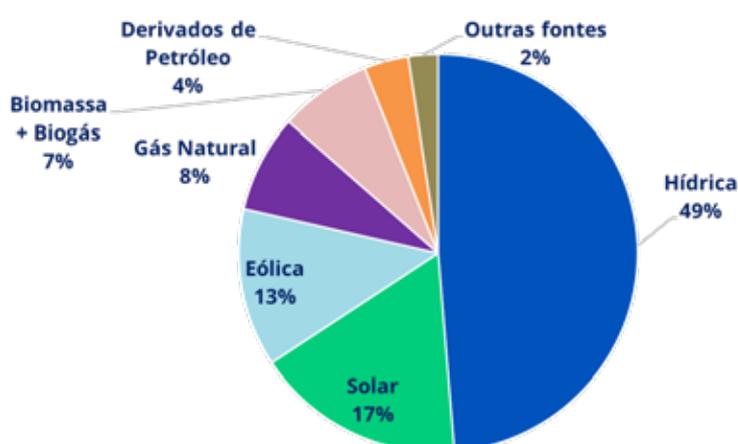


Figura 2 - Matriz Elétrica Brasileira (Fonte: Aneel e Absolar, 2024)

1.3 Geração Distribuída

A geração distribuída (GD) no Brasil tem passado por uma evolução significativa nos últimos anos, impulsionada por uma combinação de fatores, incluindo avanços tecnológicos, políticas governamentais e conscientização ambiental.

Deste modo, a GD impulsiona o crescimento da energia solar no país, além de descentralizar a produção, permitindo que consumidores gerem sua própria eletricidade. Isso não só promove a autonomia energética, mas também contribui para uma transição mais rápida e sustentável para fontes renováveis.

Na Figura 3, podemos visualizar a evolução da GD no Brasil nos últimos anos.



Figura 3 - Evolução da GD no Brasil (Fonte: Aneel, 2024)

1.3.1 Fatores diferenciais do investimento em GD em 2024

A CPV Asset considera que o investimento em projetos de geração distribuída é uma grande oportunidade neste momento, muito por consequência dos seguintes fatores:

1. Marco Legal da GD: Na visão da Gestora, a Lei 14.300/2022 foi crucial para reduzir riscos, oferecer previsibilidade e atrair investidores. Ainda, abriu uma janela de oportunidade para investimentos em GD1.
2. Redução do custo dos equipamentos: Os custos de equipamentos de energia solar reduziram consideravelmente na última década com avanços tecnológicos e políticas de incentivo, tornando mais atrativo ao investidor.
3. Aumento do preço da energia: Os preços da energia no Brasil subiram² recentemente devido a diversos fatores, e espera-se que essa tendência de alta continue com o crescimento da demanda.
4. Transição energética: Energia solar impulsiona a transição para fontes mais limpas, alinhando-se aos critérios ESG por sua sustentabilidade ambiental, impacto social positivo e atratividade para investidores.

² Desconsiderando a incidência de impostos na tarifa de energia

1.4 Energia Elétrica e Inflação

Observamos nos últimos anos uma tendência de avanço maior do preço de energia em relação aos índices de inflação, em específico, o índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

Durante o período de agosto de 1999 a maio de 2022, o índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou um aumento acumulado de 316,14%. Em contrapartida, o preço da energia elétrica residencial apresentou um índice de inflação acumulada de 395,38%, atingindo uma marca de 474,17% em março de 2022.

Se considerarmos apenas o período de 2015 a 2021, a energia elétrica residencial aumentou, em média, 114%, frente uma elevação do IPCA de 48%.

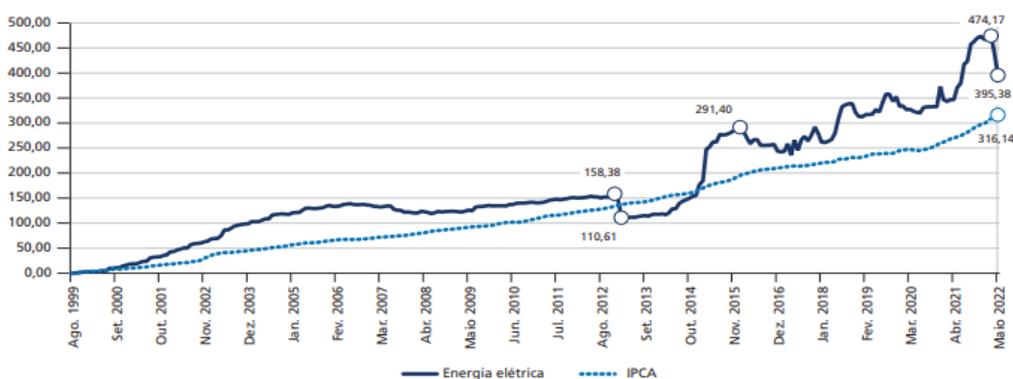
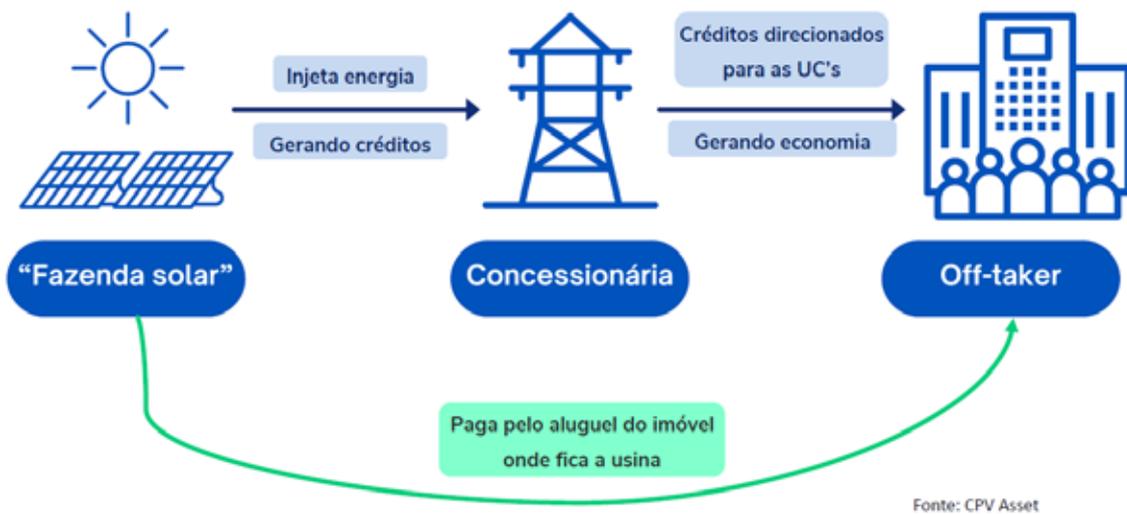


Figura 4 - Inflação da energia elétrica mensurada pelo IPCA Energia (ago. 1999-maio 2022) (Fonte: IPEA e IBGE)

1.5 Modelos de Geração Distribuída

1.5.1 Autoconsumo remoto

O autoconsumo remoto é uma modalidade de geração distribuída na qual a energia elétrica é gerada em um local diferente do local de consumo, mas é utilizada para abastecer unidades consumidoras que estão conectadas à mesma distribuidora de energia elétrica. Em outras palavras, a energia é gerada em um ponto e consumida em outro, mas ambos os pontos estão ligados à mesma rede elétrica.

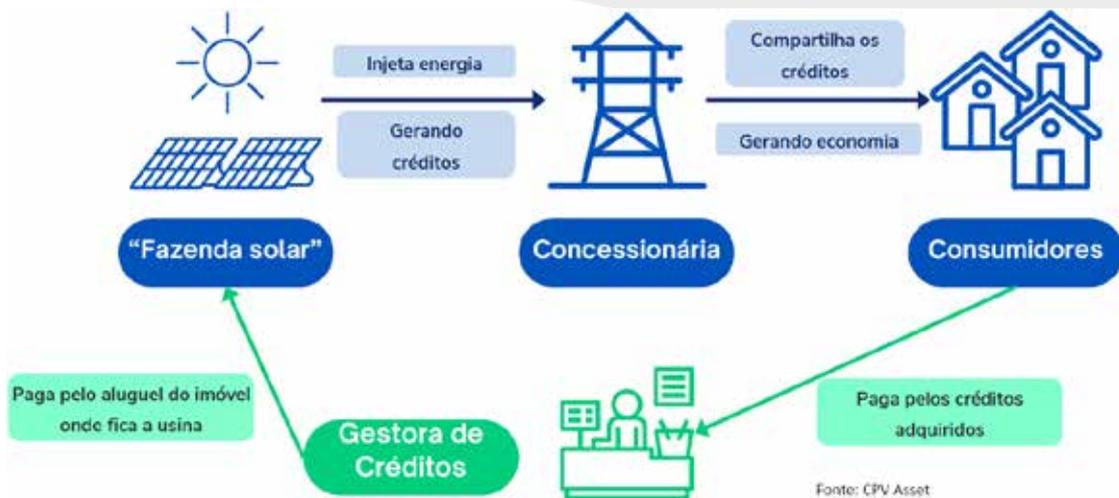


Fonte: CPV Asset

Figura 5 - Fluxograma esquemático do Autoconsumo Remoto

1.5.2 Geração Compartilhada

A geração compartilhada é uma modalidade de geração de energia elétrica na qual múltiplos consumidores se unem para instalar e operar um sistema de geração distribuída em um único local. Esses consumidores podem ser residenciais, comerciais, industriais ou até mesmo comunidades locais.



Fonte: CPV Asset

Figura A-1-6 - Fluxograma esquemático da Geração Compartilhada

1.6 Formas de Monetização das UFV's em GD

Tabela 1 - Formas de Monetização (Fonte: CPV Asset)

MODELO DE CONTRATO	PPA - Power purchase agreement Geração compartilhada ou Autoconsumo remoto	Energia por assinatura Geração Compartilhada
DESCRIÇÃO	São contratos de longo prazo assinados com grandes empresas que possuem diversas unidades em baixa tensão - telecomunicação, redes de varejo, redes de postos de combustíveis, entre outras.	Vários consumidores de energia de baixa tensão constituem uma associação que fará o compartilhamento dos créditos de energia. Modelo altamente pulverizado.
PREÇO DA ENERGIA	Mais baixo	Mais alto
PULVERIZAÇÃO	Menor - poucos compradores	Maior - vários consumidores
RISCO DE INADIMPLÊNCIA	Concentrado	Baixo
RISCO DE VACÂNCIA	Baixo - contrato atípico	Alto - dependente da região da UFV

1.7 Processo de Investimento e Aquisição dos Ativos

A decisão de investimento em um projeto é tomada por um colegiado composto pela diretoria da CPV Asset, equipe interna de gestão do fundo, consultor especializado e assessores legais. Essa abordagem colaborativa e multidisciplinar assegura uma análise abrangente e embasada em diferentes perspectivas antes de prosseguir com o investimento. Em linhas gerais, o processo se divide em prospecção, avaliação e aquisição e controle.



Figura 7 - Fluxograma do processo de investimento em UFV's

Para o pipeline indicativo dessa oferta, foram avaliados mais de 250 MW distribuídos em usinas fotovoltaicas em todo o país. Cada projeto passa por um rigoroso processo de avaliação antes de ser considerado para investimento, garantindo uma análise completa e criteriosa antes da tomada de decisão final, conforme apresentado na Figura 8.

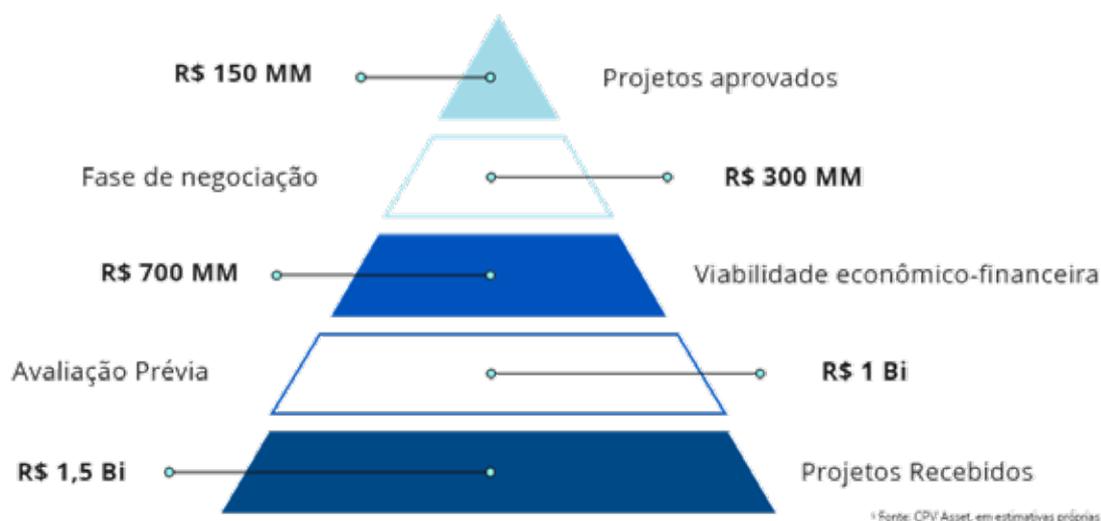


Figura 8 - Funil de Avaliação de Projetos

2 PREMISSAS

A análise presente foi conduzida com base nas projeções das demonstrações financeiras para um horizonte de 25 anos, focalizando-se nas demonstrações de resultado (DRE) e no fluxo de caixa (DFC) dos ativos de geração instalados nas propriedades pertencentes ao Fundo de Investimento Imobiliário.

Todas as avaliações foram realizadas em moeda constante, abstendo-se de quaisquer considerações sobre possíveis variações inflacionárias.

As análises foram realizadas considerando as premissas a seguir apresentadas.

2.1 Estruturação do FII

Por se tratar da primeira emissão de cotas do FII, considera-se como constituição do fundo:

- Volume da Oferta: R\$ 60.000.000,00
- Aquisição de ativos: R\$ 56.775.200,00.
- Custos da oferta:

Custos Oferta IPO	Valor	%	R\$ / Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 110,000.00	0.147%	R\$ 0.01
Tributos Comissão de Estruturação	R\$ 11,748.75	0.016%	R\$ 0.00
Comissão de Distribuição	R\$ 1,961,000.00	2.615%	R\$ 0.26
Tributos Comissão de Distribuição	R\$ 209,448.26	0.279%	R\$ 0.03
Assessores legais	R\$ 180,000.00	0.240%	R\$ 0.02

Taxa de Registro de Emissor B3	R\$ 12,744.96	0.017%	R\$ 0.00
Taxa de Análise de Oferta Pública e Liquidação B3	R\$ 15,200.12	0.020%	R\$ 0.00
Taxa de Liquidação B3 (fixo)	R\$ 45,600.43	0.061%	R\$ 0.01
Taxa de Liquidação B3 (variável)	R\$ 26,250.00	0.035%	R\$ 0.00
Taxa de fiscalização da CVM com Custos	R\$ 23,287.50	0.031%	R\$ 0.00
Despesas de marketing, <i>Roadshow</i> e Publicações	R\$ 20,000.00	0.027%	R\$ 0.00
TOTAL	2,614,492.52	3.49%	R\$ 0.35

2.2 Receitas

As receitas do FII serão advindas do Resultado Operacional dos imóveis onde estão alocados os ativos de geração de energia.

Para a primeira oferta, o pipeline indicativo conta com as fontes de receita abaixo:

Ativo	Concessionária	Potência (MW)	Capacidade Instalada (MWp)	Investimento (milhares de R\$)
UFV CE I	ENEL CE	1.00	1.37	R\$ 6,350.00
UFV MG I	CEMIG	2.50	3.00	R\$ 14,227.20
UFV MT I	EMT	2.50	3.30	R\$ 19,140.00
UFV SP I	NEOENERGIA ELEKTRO	1.00	1.30	R\$ 5,508.00
UFV SP II	CPFL PAULISTA	1.00	1.37	R\$ 6,700.00
UFV GO I	EQUATORIAL	1.00	1.39	R\$ 5,500.00

2.2.1 Características do Pipeline Indicativo

- Número de UFV's: 6;
- Potência Total Nominal (AC): 9,00 MW;
- Potência Total (CC): 11,71 MWp;
- Investimento Total: R\$ 57.425.200,00.

Por projeto, temos a capacidade instalada:



Figura 9 - Capacidade Instalada por UFV (MWp)

Em relação à distribuição por UF e diversificação regional:

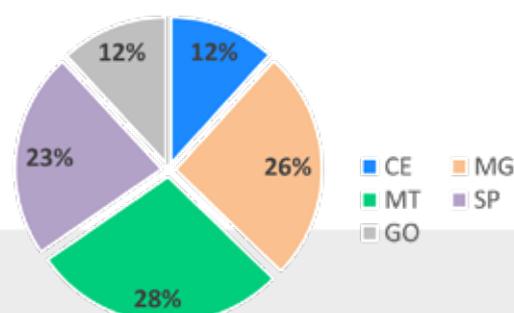


Figura 10 - Distribuição de capacidade instalada por UF (%)

2.3 Despesas

2.3.1 Despesas Operacionais Gerais

As despesas operacionais do FII referentes à sua regulamentação pública são as seguintes:

- B3: R\$ 18.000,00 por ano
- CVM: R\$ 50.596,56 por ano
- Anbima: R\$ 2.640,00 por ano
- Escrituração: 35.400,00 por ano

Todas as despesas foram mensalizadas para lançamento no fluxo de caixa.

2.3.2 Taxa de Administração e custódia

A taxa de administração anual equivalerá a 0,12% ao ano sobre o patrimônio líquido do fundo ou mínimo de 198.000,00 o que for maior. Sendo aplicada de forma mensalizada para a elaboração do fluxo de caixa.

2.3.3 Taxa de gestão

A taxa de gestão anual equivalerá a 1,13% ao ano sobre o patrimônio líquido do fundo ou mínimo de 198.000,00 o que for maior. Sendo aplicada de forma mensalizada para a elaboração do fluxo de caixa.

2.3.4 Taxa de performance

A taxa de performance será de 20% sobre o resultado eu exceder a rentabilidade de IPCA + 7,00%, calculado de forma diária e pago semestralmente. Essa taxa também foi mensalizada para as análises financeiras.

2.4 Outras Premissas

2.4.1 Parceiros de gestão de créditos

Para elaboração do estudo de viabilidade, considerou-se propostas de dois importantes players de gestão de créditos de geração distribuída no Brasil, a Lemon Energia e a Matriz.

Destaca-se que a gestora não se limitará a esses parceiros, buscando sempre as melhores oportunidades para cada ativo e até a presente data o Fundo não tem Ativos em sua carteira e não celebrou contratos com os players abaixo indicados.

Empresa	Características
Lemon	<ul style="list-style-type: none"> Um dos primeiros e principais players de geração compartilhada no país, a Lemon conecta os geradores de energia aos consumidores, que são pequenos e médios negócios. Fonte: Lemon Energia Contratos com prazo entre 10 e 12 anos Deságio entre de 14% e 22% sobre o preço da tarifa de energia Carteira de clientes pulverizada com baixa inadimplência¹ Reajuste periódico do valor do aluguel
MATRIX	<ul style="list-style-type: none"> Se posiciona como Distribuidora Digital de Energia e conectam sua rede própria de clientes aos parques de geração. Fonte: Matrix Contratos com prazo de 15 anos Deságio médio de 30% sobre o preço da tarifa de energia Receita garantida de 100% da energia injetada Reajuste periódico do valor do aluguel

¹ Estimativa CPV Asset

Figura 11 - Empresas de gestão de créditos de GD

3 VIABILIDADE

Abaixo é apresentado a simulação financeira anual dos 10 primeiros anos do FII RENV11, a partir da emissão das cotas:

	2024		2025		2026		2027		2028	
DEMONSTRATIVO DE RESULTADO										
RENV11										
(em reais)										
RECEITA	R\$	4.042.081	R\$	9.690.907	R\$	9.822.573	R\$	10.049.259	R\$	10.281.655
Receita com imóveis das UFV's	R\$	4.042.081	R\$	9.690.907	R\$	9.822.573	R\$	10.049.259	R\$	10.281.655
DESPESAS TOTAIS DO FUNDO	R\$	1.039.349	R\$	1.924.702	R\$	1.951.035	R\$	1.996.372	R\$	2.042.852
Taxa de Gestão, Administração, custódia e consultoria	R\$	559.706	R\$	839.560	R\$	839.560	R\$	839.560	R\$	839.560
Taxa de performance	R\$	408.551	R\$	978.506	R\$	1.004.839	R\$	1.050.176	R\$	1.096.655
Outras despesas	R\$	71.091	R\$	106.637	R\$	106.637	R\$	106.637	R\$	106.637
RESULTADO DO PERÍODO	R\$	3.002.733	R\$	7.766.205	R\$	7.871.538	R\$	8.052.886	R\$	8.238.804
<i>Payout</i>		100%		100%		100%		100%		100%
Lucro a ser distribuído	R\$	3.002.733	R\$	7.766.205	R\$	7.871.538	R\$	8.052.886	R\$	8.238.804
Lucro por cota a ser distribuído	R\$	0,59	R\$	1,41	R\$	1,43	R\$	1,46	R\$	1,49
Dividend Yield		5,71%		13,68%		13,86%		14,18%		14,51%

	2029		2030		2031		2032		2033	
DEMONSTRATIVO DE RESULTADO										
RENV11										
(em reais)										
RECEITA	R\$	10.519.916	R\$	10.691.999	R\$	10.843.092	R\$	10.996.271	R\$	11.151.562
Receita com imóveis das UFV's	R\$	10.519.916	R\$	10.691.999	R\$	10.843.092	R\$	10.996.271	R\$	11.151.562
DESPESAS TOTAIS DO FUNDO	R\$	2.090.504	R\$	2.124.920	R\$	2.155.139	R\$	2.185.775	R\$	2.216.833
Taxa de Gestão, Administração, custódia e consultoria	R\$	839.560								
Taxa de performance	R\$	1.144.307	R\$	1.178.724	R\$	1.208.943	R\$	1.239.578	R\$	1.270.637
Outras despesas	R\$	106.637								
RESULTADO DO PERÍODO	R\$	8.429.412	R\$	8.567.078	R\$	8.687.953	R\$	8.810.496	R\$	8.934.729
<i>Payout</i>		100%		100%		100%		100%		100%
Lucro a ser distribuído	R\$	8.429.412	R\$	8.567.078	R\$	8.687.953	R\$	8.810.496	R\$	8.934.729
Lucro por cota a ser distribuído	R\$	1,53	R\$	1,55	R\$	1,58	R\$	1,60	R\$	1,62
Dividend Yield		14,85%		15,09%		15,30%		15,52%		15,74%

O *dividend yield* anual projetado que o FII deverá gerar com a exploração dos ativos, durante os 10 primeiros anos do ativo estão dispostos também no gráfico abaixo.



4 TERMO DE ENCERRAMENTO

Com base na análise detalhada apresentada neste estudo de viabilidade, podemos concluir que o projeto demonstra um potencial sólido para alcançar seus objetivos e proporcionar retornos financeiros favoráveis.

No entanto, é essencial destacar a importância de monitorar e ajustar continuamente as premissas e variáveis ao longo do ciclo de vida do projeto, para garantir uma adaptação eficaz às condições de mercado em constante evolução.

Ao considerar todos os aspectos abordados neste estudo, acreditamos que o projeto tem o potencial de se tornar um empreendimento bem-sucedido.

Este material é composto por oito folhas.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2024

**WESLEY HIDEKI
KUBAGAWA:427414
65886**

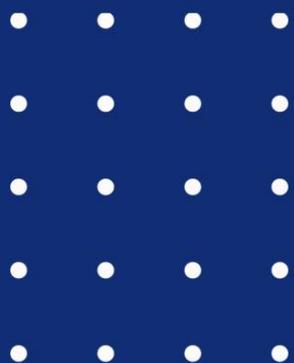
Assinado de forma digital por
WESLEY HIDEKI
KUBAGAWA:42741465886
Dados: 2024.03.13 11:47:23 -03'00'

WESLEY HIDEKI KUBAGAWA
DIRETOR DE GESTÃO
CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA

**LUIZ FELIPE FELIX
CURADO:046744031
03**

Assinado de forma digital por LUIZ
FELIPE FELIX
CURADO:04674403103
Dados: 2024.03.13 11:47:43 -03'00'

LUIZ FELIPE FELIX CURADO
RESPONSÁVEL LEGAL
CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA



ANEXO E

Informe Anual – Suplemento K da Resolução CVM 175

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo:	54.174.907/0001-04
Data de Funcionamento:	01/03/2024	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:		Quantidade de cotas emitidas:	6.000.000,00
Fundo Exclusivo?	Sim	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Outros 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	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	22.610.500/0001-88
Endereço:	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar- Pinheiros- SÃO PAULO- SP- 5425-020	Telefones:	11 3030-7177
Site:	www.vortx.com.br	E-mail:	fundos@vortx.com.br
Competência:	03/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: CPV CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA	46.97.4.4/10/0-00	Rua Claudio Soares, nº 72, Conj. 918, Pinheiros, São Paulo/SP	11 99726-9898
1.2	Custodiante: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros. CEP:05425-020	11 3030-7177
1.3	Auditor Independente: RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.	16.549.480/0001-84	Av. Marquês de São Vicente, 182 - Várzea da Barra Funda, São Paulo - SP, 01139-000	11 2348-1000
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas:	./-		
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:			
	<p>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 no Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em due diligence, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Cumpre elencar que são imóveis ou direitos reais alvos aqueles imóveis nos quais sejam implantadas Usinas de Energia Fotovoltaica (UFV), Centrais de Geração Hidrelétrica (CGH) ou outras centrais de geração de energia a partir de fontes renováveis.</p>			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo Não se aplica			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo Não se aplica			

4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	Não se aplica		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Não possui informação apresentada.		
6.1	CrITÉrios utilizados na referida avaliação		
	Não se aplica		
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:		
	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020 www.vortex.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	Endereço físico: Rua Gilberto Sabino, nº215, 4º Andar, Pinheiros, SP e endereço eletrônico: fundos@vortex.com.br e www.vortex.com.br		
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.		
	Artigo 12 - A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, conforme disposto no respectivo Anexo Descritivo, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas. Parágrafo Primeiro - A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias, e 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de assembleias extraordinárias, exclusivamente far-se-á por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no Documento de Aceitação da Oferta, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação. Parágrafo Segundo - A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	Artigo 16 - As deliberações da assembleia geral de cotistas do Fundo podem ser adotadas por meio do processo de consulta formal enviada pelo Administrador a cada cotista, o qual deverá responder ao Administrador por escrito no prazo do Parágrafo Primeiro do Artigo 12, a depender da ordem do dia, em ambos os casos contado da consulta por meio eletrônico, sem necessidade de reunião dos cotistas.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Artigo 35 - Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria, o Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento), ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais. Parágrafo Terceiro - A Taxa de Administração observará o valor mínimo total de R\$ 16.500,00 (dezesesseis mil e quinhentos reais) ao mês.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	NaN	NaN	NaN
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Eric Hayashida	Idade: 44
	Profissão:	Engenheiro de Produção	CPF: 28350882883
	E-mail:	eha@vortex.com.br	Formação acadêmica: Superior Completo
	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: 27/04/2022
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
			Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram

VÓRTX DTVM	01/2022 a atual	Diretor de administração fiduciária, distribuição e suitability	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários		
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A	11/2020 a 01/2022	Relationship Manager	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários		
ITAÚ UNIBANCO S.A	07/2013 a 10/2020	Fund Operations Manager	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%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortex.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM.					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
www.vortex.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.					
O exercício do direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo, a que se refere o inciso XII do caput deste artigo, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: https://cpvasset.com/documentosinstitucionais/ .					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
Não se aplica.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
Parágrafo Sexto - Ademais, será devido, ainda, ao Administrador o montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por eventual evento de chamada de capital por este realizada e R\$ 3.000,00 (três mil reais) por evento de liquidação via B3. Na ocasião de evento de chamada de capital, o Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.					

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

The logo for CPV Asset, featuring the letters 'CPV' in a bold, white, sans-serif font, followed by a vertical line and the word 'Asset' in a lighter, white, sans-serif font. A small blue triangle is positioned above the 'V' in 'CPV'.

CPV | Asset



**PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA
1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO**

**CPV ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

LUZ CAPITAL MARKETS