

PROSPECTO PRELIMINAR

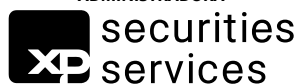
OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A E COTAS DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 61.840.527/0001-19
("Fundo")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS A DO FUNDO Nº 
CÓDIGO ISIN DAS COTAS B DO FUNDO Nº 
CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS A NO BALCÃO B3: 
CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS B NO BALCÃO B3: 
Tipo ANBIMA: Tijolo – Desenvolvimento – Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Residencial

ADMINISTRADORA



XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO,
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 02.332.886/0001-04
Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I
Botafogo, Rio de Janeiro, RJ
("Administradora")

GESTORA



EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 28.620.199/0001-70
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729,
4º andar, São Paulo, SP
("Gestora" e, quando em conjunto com a
Administradora e com o Fundo, "Ofertantes")

COORDENADOR LÍDER



XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO,
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 02.332.886/0001-04
Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I
Botafogo, Rio de Janeiro, RJ
("Coordenador Líder")

Registro da Oferta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") das Cotas A sob o nº [-], em [-] de [-] de 2025*

Registro da Oferta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") das Cotas B sob o nº [-], em [-] de [-] de 2025*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160")

São ofertadas, no âmbito da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Primeira Emissão"), inicialmente, até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas (conforme abaixo definido), sendo (i) até 1.600.000 (um milhão e sessenta mil) cotas da subclasse A ("Cotas A" e "Subclasse A", respectivamente) e (ii) até 400.000 (quatrocentas mil) cotas da subclasse B ("Cotas B" e "Subclasse B", respectivamente), e, quando referidas em conjunto com as Cotas A e Subclasse A, as "Cotas" e "Subclasses", respectivamente) da CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Classe"), registradas na CVM, nos termos da Resolução CVM 160 ("Oferta A" e "Oferta B", quando em conjunto, "Oferta"), observado, ainda, que as Cotas B deverão corresponder a 20% (vinte por cento) do total de Cotas efetivamente emitidas no âmbito da Oferta ("Proporção de Subordinação"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão") por Cota, já considerando o Custo Unitário de Distribuição (conforme adiante definido). A Oferta será realizada no montante montante de, inicialmente,

R\$ 200.000.000,00*

(duzentos milhões de reais)

* observado que: R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) é o montante inicial da Oferta A ("Montante Inicial da Oferta A") e R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) é o montante inicial da Oferta B ("Montante Inicial da Oferta B" e quando em conjunto, ao Montante Inicial da Oferta A, o "Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das novas Cotas, desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), observada ainda a Proporção de Subordinação. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

Nos termos do Artigo 50, da Resolução CVM 160, caso seja verificado um excesso de demanda pelas Cotas no âmbito da Oferta, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 10% (dez por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentas mil) de Cotas adicionais, sendo até 160.000 (cento e sessenta mil) Cotas A e até 40.000 (quarenta mil) Cotas B ("Cotas Adicionais"), correspondentes a até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Lote Adicional"), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Cotas, equivalente a até R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), devendo ser observada ainda a Proporção de Subordinação (observado que a proporção de subordinação de Cotas B prevista acima será observada somente no âmbito da Primeira Emissão, de forma que não haverá índice de subordinação ou percentual mínimo ou máximo de Cotas A ou Cotas B a ser observado durante o Prazo de Duração do Fundo).

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 5,43 (cinco reais e quarenta e três centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), observado que o Custo Unitário de Distribuição será utilizado pela Classe para pagamento dos custos e despesas da Oferta. O Custo Unitário de Distribuição irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta. No âmbito da Oferta não haverá cobrança de taxa de distribuição primária de novas Cotas.

A Oferta será realizada sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), observado o procedimento para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

As Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no FUNDOS 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotas para Investidores (conforme abaixo definido) que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

É admissível o recebimento de intenções de investimento, a partir de 28 de julho de 2025. Os Documentos de Aceitação (conforme definidos neste Prospecto) são irrevogáveis e irretroatáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto), conforme os termos e condições da Oferta.

A responsabilidade do cotista da Classe ("Cotista") será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175").

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 13 a 37.

O registro da presente Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto nem dos demais documentos da Oferta.

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

Este Prospecto está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do FUNDOS.NET, administrado pela B3 nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

Existem restrições que se aplicam à transferência das Cotas, conforme descritas neste Prospecto.

A DATA DESTA PROSPECTO PRELIMINAR É 21 DE JULHO DE 2025.





eB, Capital

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	3
2.3 Identificação do público-alvo	4
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	5
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	5
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta	6
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	6
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	11
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	12
4. FATORES DE RISCO	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	15
5. CRONOGRAMA	39
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	41
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	45
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	47
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	47
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	47
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	47
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	49
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	51
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	51
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	51
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	53
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	55
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	56
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	58
8.4 Regime de distribuição	58
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	58
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	61
8.7 Formador de mercado	61
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável	62
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	62
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	63

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	65
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	67
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto da oferta	69
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	71
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	73
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado.....	78
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	81
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	83
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	85
13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	87
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	87
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	89
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	91
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	91
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	91
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	92
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	92
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	92
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	93
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	97

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	117
ANEXO II	REGULAMENTO VIGENTE	181
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	241
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO	255

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As cotas da subclasse A ("Cotas A" e "Subclasse A", respectivamente) e as cotas da subclasse B ("Cotas B" e "Subclasse B", respectivamente, sendo as Cotas B quando mencionadas em conjunto com as Cotas A, simplesmente "Cotas") da 1ª (primeira) emissão da classe única responsabilidade limitada do **EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Classe", "Fundo" e "Emissão", respectivamente) serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Oferta"), conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado em 18 de julho de 2025, por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Regulamento"), o qual também aprovou a Emissão e a Oferta ("Ato de Aprovação da Oferta"), e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A e da Subclasse B da Classe Única Responsabilidade Limitada do eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Contrato de Distribuição"), celebrado em 21 de julho de 2025 entre a Classe, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de administradora ("Administradora"), o Coordenador Líder, e a **EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-905, inscrita no CNPJ sob o nº 28.620.199/0001-70, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 14.796, de 30 de dezembro de 2015 ("Gestora").

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins deste Prospecto, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe, bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo.

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

Termos iniciados em maiúscula, que estejam no singular ou no plural e que não estejam expressamente definidos neste Prospecto, terão o significado lhes for atribuído no Regulamento.

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

As Cotas: (i) serão emitidas em série única, observada a existência de 2 (duas) diferentes subclasses, que conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, diferenciando-se, exclusivamente, quanto à preferência das Cotas A no pagamento de rendimentos, na forma prevista no apêndice A e no apêndice B do anexo descritivo do Regulamento; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, observado o Retorno Preferencial Cotas A (conforme definido no Regulamento), se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pela Classe, conferirão aos seus titulares direito de preferência na subscrição de novas Cotas, salvo se aprovado em sentido contrário pelos Cotistas; (viii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias especiais da Classe ou assembleia geral do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista, sem emissão de certificados.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta de Cotas A é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados", respectivamente) que não estejam compreendidos na definição de Investidores Institucionais (conforme abaixo definido) e que formalizem Documento de Aceitação (conforme abaixo definido) em valor igual ou superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalente à quantidade mínima de 100 (cem) Cotas A ("Investidores Não Institucionais"). A Oferta de Cotas B é destinada a Investidores Qualificados que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), equivalente à quantidade mínima de 500 (quinhentas) Cotas B ("Investidores Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "Investidores").

Não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

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

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

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta.

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

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação (conforme definido abaixo) a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, e que se aplicável, poderá ser enviado/formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160, a sua condição de Pessoa Vinculada.

A vedação prevista acima não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e às 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 Cotas inicialmente ofertada. Nas hipóteses dos subitens "(i)" e "(ii)" acima, não haverá limitação da quantidade de Cotas que poderão ser subscritas por Pessoas Vinculadas. Na hipótese do subitem "(iii)" acima, a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas ficará limitada ao necessário para perfazer a quantidade de Cotas inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral, junto aos Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, das Cotas por eles demandadas.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a

colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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

Não serão feitos esforços de venda no exterior. A Oferta, coordenada pelo Coordenador Líder, será realizada exclusivamente no Brasil, junto a Investidores que sejam residentes, domiciliados ou com sede no Brasil.

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

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 32 DESTES PROSPECTOS.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

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

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora, sendo certo que os Investidores deverão (i) verificar com o Coordenador Líder, antes de celebrar o seu Documento de Aceitação, se esse, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro e/ou (b) a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia da intenção de investimento; (ii) verificar com o Coordenador Líder, antes de celebrar o seu Documento de Aceitação, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte do Coordenador Líder; e (iii) entrar em contato com o Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pelo Coordenador Líder e pela Administradora para envio do Documento de Aceitação, ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pela Administradora.

As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

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

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

O preço de emissão de cada Cota é, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Preço de Emissão” e “Anúncio de Encerramento”, respectivamente).

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 5,43 (cinco reais e quarenta e três centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão.

Os custos indicativos da Oferta (conforme previstos e definidos no item 11.2 abaixo) serão arcados em sua totalidade pelos cotistas da Subclasse B, nos termos previstos no Contrato de Distribuição.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo (i) até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) referente à Oferta A; e (ii) até R\$ 40.000.000 (quarenta milhões de reais) referente à Oferta B, observada a Proporção de Subordinação, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (a) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta e a Proporção de Subordinação, ou (b) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, desde que observada a Proporção de Subordinação. A Proporção de Subordinação será observada somente no âmbito da Primeira Emissão, de forma que não haverá índice de subordinação ou percentual mínimo ou máximo de Cotas A ou Cotas B a ser observado durante o Prazo de Duração do Fundo.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), observada ainda a Proporção de Subordinação.

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, caso seja verificado um excesso de demanda pelas Cotas no âmbito da Oferta, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 10% (dez por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentas mil) Cotas adicionais, sendo até 160.000 (cento e sessenta mil) Cotas A e até 40.000 (quarenta mil) Cotas B ("Cotas Adicionais"), correspondentes a até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Lote Adicional"), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Cotas, equivalente a até R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), devendo ser observada ainda a Proporção de Subordinação.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

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.

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

A Oferta compreenderá a distribuição de, inicialmente, até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, sendo até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas A e 400.000 (quatrocentas mil) Cotas B, podendo tal quantidade inicial ser (i) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta e a Proporção de Subordinação, ou (ii) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, desde que observada a Proporção de Subordinação.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, caso seja verificado um excesso de demanda pelas Cotas no âmbito da Oferta, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 10% (dez por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentas mil) Cotas Adicionais, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Lote Adicional"), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Cotas, devendo ser observada ainda a Proporção de Subordinação.

A definição da quantidade final de Cotas A e de Cotas B será realizada no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido).

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Os recursos líquidos provenientes da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão investidos, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA, de acordo com a política de investimento da Classe, que deverá investir, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) do seu patrimônio líquido: (i) na aquisição, exploração, desenvolvimento, construção, incorporação e/ou retrofit, para posterior alienação ou locação, dos empreendimentos imobiliários que, a critério da Gestora, estejam aptos ao desenvolvimento, construção, incorporação e/ou retrofit e estejam localizados na cidade de São Paulo em bairros que sejam considerados regiões com alta demanda, os quais podem ser detidos pelo Fundo por meio da propriedade direta do imóvel, de direitos reais imobiliários ou de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"), conforme a Resolução CVM 175 ("Ativos Alvo"); e (ii) em Outros Ativos (conforme abaixo definido).

Para a realização de sua política de investimento, a Classe poderá investir ainda em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários – CRI, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (viii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (ix) letras hipotecárias; (x) letras de crédito imobiliário; (xi) letras imobiliárias garantidas; e (xii) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Outros Ativos").

A Classe investirá em Outros Ativos de forma transitória, de forma que, ao final do Período de Investimento, a Classe reduza gradualmente a sua exposição em Outros Ativos. Após o término do Período de Investimento, a Classe poderá manter alocado em Outros Ativos, no máximo: (i) 35% (trinta e cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido, nos primeiros 6 (seis) meses subsequentes ao término do Período de Investimento; (ii) 30% (trinta por cento) do seu Patrimônio Líquido, nos 6 (seis) meses imediatamente subsequentes ao término do prazo previsto no inciso anterior; (iii) 25% (vinte e cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido, nos 6 (seis) meses imediatamente subsequentes ao término do prazo previsto no inciso anterior; (iv) 20% (vinte por cento) do seu Patrimônio Líquido, nos 6 (seis) meses imediatamente subsequentes ao término do prazo previsto no inciso anterior; e (v) 15% (quinze por cento) do seu Patrimônio Líquido, a partir do término do prazo previsto no inciso anterior até o término do Prazo de Duração e/ou liquidação da Classe.

Os recursos não investidos em Ativos Alvo ou Outros Ativos, poderão ser aplicados em (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i"; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) Letras de Crédito Imobiliário; (vi) Letras Hipotecárias; (vii) Letras Imobiliárias Garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; e (viii) Certificados de Recebíveis Imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos Certificados de Recebíveis

Imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175 (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Financeiros”).

Pipeline Meramente Indicativo

A Gestora, na data deste Prospecto, está em processo de originação, seleção, análise e negociação, conforme o caso, para a potencial aquisição de Ativos Alvo e Outros Ativos, em conformidade com a política de investimento da Classe. As principais características dos Ativos Alvo integrantes do pipeline indicativo são detalhadas abaixo, sem prejuízo de serem selecionados outros ativos elegíveis para a aquisição pela Classe:

Aquisição de edifício comercial 100% (cem por cento) vago na Avenida Angélica, Higienópolis, São Paulo, para conversão para uso residencial, com retrofit e construção de nova torre, para aluguel e posterior venda, com as seguintes informações (“Ativo-Alvo da Oferta”):

Área Privativa do residencial	14.013 m ²
Área Bruta Comercial	962m ²
Aluguel Médio Residencial	R\$ 145/m ²
Aluguel Médio Comercial	R\$ 65/m ²
Tipologias	Studios, 1 e 2 dormitórios
Unidades de Comércio	2
Vagas	50

Investimento pela Classe no Ativo Alvo constante do Pipeline Indicativo.

Os recursos captados no âmbito da Oferta, após o pagamento dos custos da Oferta, poderão ser destinados à realização de investimento no Ativo Alvo da Oferta descrito acima.

O investimento no Ativo Alvo da Oferta envolverá a aquisição de 100% das cotas de uma sociedade de propósito específico (“SPE”), que por sua vez detém 100% (cem por cento) do Ativo-Alvo da Oferta. A Classe possuirá 100% (cem por cento) da SPE, que contará, além do Fundo, com a Greystar como operador e consultor imobiliário e Metaforma como incorporador, parceiros para desenvolver o investimento, ambos ainda em fase de negociação e contratação. O Gestor estima que o Montante Mínimo da Oferta será suficiente para a aquisição da totalidade das cotas da referida SPE.

A principal atividade a ser desenvolvida pela SPE será a detenção e o desenvolvimento imobiliário do Ativo Alvo da Oferta. Após a conclusão da aquisição, o Fundo fará aportes periódicos na SPE para custear o desenvolvimento imobiliário, que compreende a renovação da torre existente, a construção de uma nova torre e demais intervenções que sejam necessárias para que o ativo atenda ao perfil necessário para o aluguel, com finalidade de renda residencial.

Os recursos da Oferta poderão ser destinados para a aquisição do Ativo Alvo da Oferta, bem como poderão ser aplicados em outros Ativos Alvo, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros que venham a ser selecionados pela Gestora, observada a política de investimento da Classe.

Nesta data, não existem propostas ou instrumentos vinculantes celebrados, e, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos imóveis, 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, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos imóveis e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão

satisfatória da auditoria dos imóveis; e (iii) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por 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, sendo possível, desta forma, a aquisição de outros ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima.

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELA CLASSE NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS.

CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AO ATIVO ACIMA DESCRITO ESTÃO EM ANDAMENTO E POSSUEM CONFIDENCIALIDADE, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE. NESSE SENTIDO, DEVIDO À CONFIDENCIALIDADE DAS OPERAÇÕES QUE AINDA ESTÃO EM NEGOCIAÇÕES, AS CARACTERÍSTICAS RELATIVAS AO ATIVO CORRESPONDEM A TODAS AS INFORMAÇÕES QUE A ADMINISTRADORA E/OU A GESTORA POSSUEM NESTA DATA E QUE PODEM SER DIVULGADAS PUBLICAMENTE, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO DE TAL PIPELINE QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR AS NEGOCIAÇÕES EM DESFAVOR DA CLASSE, SENDO CERTO QUE, AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DO REFERIDO ATIVO, BEM COMO MAIS DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA, SERÃO DIVULGADOS OPORTUNAMENTE.

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

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

A escolha de qualquer um dos ativos mencionados no pipeline indicativo acima será feita de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo em vista os melhores interesses da Classe e a conclusão de processo de *due diligence*, de modo que o investimento poderá acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos listados.

PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCOS DECORRENTES DA AUDITORIA JURÍDICA DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA”, NA PÁGINA 27 DESTE PROSPECTO.

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

A aquisição pela Classe de ativos que, nos termos do art. 31 do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, seja considerada uma situação de potencial conflito de interesses, depende de aprovação prévia de Cotistas reunidos em assembleia especial e/ou geral de Cotistas.

PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” E “RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELA GESTORA E PELA ADMINISTRADORA” DESTE PROSPECTO.

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

Em caso de Distribuição Parcial, não haverá ordem prioritária para a destinação dos recursos, de forma que os recursos obtidos a partir da Oferta serão aplicados de forma ativa e discricionária pela Gestora na forma da política de investimento da Classe, conforme indicada na seção 3.1 acima.

Na hipótese em que o Montante Mínimo da Oferta não seja alcançado, conforme possibilidade descrita neste Prospecto, a Gestora não vislumbra fonte alternativa de recursos para a Classe atingir seu objetivo e/ou para a realização de investimentos.

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



4. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

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

Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pela Classe poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, depressindo 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; (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; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis investidos pela Classe e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira da Classe; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas, tais eventos poderão impactar negativamente a Classe na medida em que comprometam a geração de receitas pelos ativos investidos indiretamente, reduzam o valor de mercado dos imóveis integrantes da carteira da Classe ou dificultem sua alienação futura. A desvalorização dos imóveis pode refletir na diminuição do valor patrimonial da Classe, afetando adversamente a rentabilidade esperada pelos Cotistas, a liquidez das Cotas e seu preço de negociação no mercado secundário. Além disso, a eventual deterioração da atratividade comercial dos imóveis objeto de investimento pela Classe, o descumprimento de contratos de locação, a existência de ônus ou

a ausência de seguros adequados podem acarretar perdas financeiras, aumento da vacância e maior exposição a inadimplência, com efeitos negativos sobre os rendimentos distribuídos pela Classe e a estabilidade dos fluxos de caixa do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A Classe poderá, direta ou indiretamente, 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, direta ou indiretamente, contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, caso ocorra 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 consequente rentabilidade da Classe, bem como a Classe poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, 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, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor imobiliário

A Classe investirá por meio da aquisição, exploração, desenvolvimento, construção, incorporação e/ou retrofit, para posterior alienação ou locação de empreendimentos imobiliários. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos riscos imobiliários, risco do incorporador/construtor, risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento, risco de aumento dos custos de construção, risco de desvalorização dos imóveis, riscos relacionados à regularidade de área construída, risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, risco de exposição associados à locação de imóveis, riscos ambientais, risco de vacância, risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pela Classe, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos, risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário, risco relacionado à aquisição de imóveis, risco de exposição associados à locação e venda de imóveis, risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis, conforme descritos neste Prospecto, que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

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 da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99"), estabelece que os FII não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("Lei nº 11.033/04"), conforme alterada, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, 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. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com

peçoas 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 e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, estabelece que 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. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Adicionalmente, em 11 de junho de 2025, o Governo Federal editou a Medida Provisória nº 1.303 ("MP 1303"), que trata de alterações relevantes na tributação de aplicações financeiras no Brasil, inclusive no que se refere ao regime fiscal aplicável aos fundos de investimento para investidores residentes e não residentes no Brasil. A MP 1303 tem previsão de entrada em vigor em 1º de janeiro de 2026, mas ainda está sujeita à avaliação do Congresso Nacional, que pode introduzir modificações em seu conteúdo ou rejeitá-la integralmente. Além da MP 1303, outras alterações legislativas, regulamentares ou administrativas podem vir a ser propostas ou implementadas no futuro e impactar adversamente o regime tributário aplicável ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas. Tais alterações podem resultar em aumento da carga tributária, mudança no momento da tributação ou em outras condições fiscais menos favoráveis, com efeitos negativos sobre os rendimentos distribuídos e o valor das cotas. Recomenda-se que os Cotistas acompanhem a tramitação da MP 1303 e permaneçam atentos a possíveis mudanças no ambiente legal e regulatório que possam afetar o tratamento tributário aplicável ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas.

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo, de forma indireta, por meio do investimento 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 alvo da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos ativos 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 imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pelo Fundo em determinada localidade, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de concentração da carteira da Classe

A carteira da Classe poderá estar concentrada em um único ativo ou em poucos ativos, tornando os riscos dos investimentos diretamente relacionados à tais ativos. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será impacto de eventuais perdas patrimoniais referente ao respectivo ativo. Adicionalmente, por se tratar de um fundo de investimento imobiliário que investirá de forma preponderante em imóveis, os imóveis e demais ativos a serem investidos são considerados, por sua natureza, como um investimento de baixa liquidez. A eventual concentração de investimentos em determinados ativos pode aumentar a exposição da Classe e consequentemente, aumentar os riscos de crédito e liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Os empreendimentos investidos poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante 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 integrantes da carteira da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, 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 integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento em empreendimentos imobiliários residenciais 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 pela Classe, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira da Classe. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe. Assim, eventual inadimplência, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos-Alvo, poderá impactar a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado

Os valores dos ativos integrantes da carteira são passíveis das oscilações decorrentes das flutuações de preços e valor de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados dos emissores dos ativos financeiros que compõem a carteira. Em determinados momentos de mercado, a volatilidade dos preços dos ativos pode ser elevada, fazendo com que determinados ativos sejam avaliados por valores inferiores ao de aquisição e/ou de contabilização, podendo acarretar oscilações bruscas no valor das Cotas e no resultado da Classe.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de ausência de liquidez das Cotas no mercado secundário

O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas.

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o detentor de tais cotas poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora do Fundo.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à ausência de liquidez dos ativos investidos

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. 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 a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Os imóveis ou empreendimentos imobiliários 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 empreendimentos imobiliários; **(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 empreendimentos imobiliários; **(v)** percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde os empreendimentos imobiliários se localizam; **(vi)** mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos empreendimentos imobiliários; **(vii)** alterações nas regras da legislação urbana vigente; e **(viii)** concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis do Fundo 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 do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da destituição ou renúncia motivada da Gestora

A Gestora poderá ser destituída de suas funções com ou sem Justa Causa, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. A destituição, especialmente sem Justa Causa, pode complicar a contratação de futuros gestores para a Classe, uma vez que pode ser desafiador encontrar um novo gestor qualificado e disposto a assumir uma classe já ativa de um fundo de investimento, especialmente em razão da existência de remuneração a ser paga para a Gestora nesses casos. Esse cenário pode afetar negativamente os Cotistas, o Fundo e a Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desempenho passado

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 a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo

Durante o prazo de duração do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia geral de Cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os Cotistas devem deliberar sobre (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 artigo 122, inciso I, alínea "b" da Resolução CVM 175; (ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; (iii) liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo e dos melhores esforços da Administradora na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos regulatórios

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relacionado à aquisição indireta de imóveis onerados

Nos termos da política de investimentos, a Classe poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio e, conseqüentemente, os resultados da Classe. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos pela Classe, a Classe poderá estar sujeita ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pela Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não contratação de seguro

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

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

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, 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 a Classe.

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 da Classe e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependa de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição indireta, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de dependência da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do incorporador/construtor

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("Instrução CVM 516"). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da morosidade da justiça brasileira

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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas, o Estudo de Viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que

poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao Estudo de Viabilidade. Isso inclui a ausência de revisões mesmo quando (i) houver alterações significativas nas condições econômicas, financeiras ou de mercado, posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, ou ainda quando (ii) as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Decisões baseadas em projeções desatualizadas ou incorretas podem resultar em perdas para os Investidores. Tal fato pode resultar em decisões de investimento por parte dos Investidores baseadas em informações desatualizadas ou incorretas, gerando potenciais perdas financeiras advindas da rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos que a Classe conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, indiretamente, empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos decorrentes da diligência jurídica ter sido realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais ativos alvo da Oferta, que poderá ser conduzida por assessores jurídicos a serem contratados pelo Fundo) apresentou escopo restrito, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos ativos alvo Oferta. A não aquisição dos ativos alvo da Oferta em virtude de não atendimento de condições precedentes, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos decorrentes da auditoria jurídica dos ativos alvo da Oferta

Foi realizada auditoria jurídica no processo de aquisição dos ativos alvo pela Classe. Há risco de não terem sido identificados todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Adicionalmente, há risco de terem surgido novos passivos entre a data de conclusão da auditoria e a data de aquisição efetiva de tais ativos. 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, consequentemente, a rentabilidade da Classe também.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de disponibilidade de caixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de permanência no Fundo findo o prazo de duração

Findo o prazo de duração da Cota, caso o Cotista que detiver Cotas decidir liquidar sua participação no Fundo e a assembleia especial de Cotistas deliberar pela prorrogação do prazo de duração do Fundo, o Cotista poderá encontrar dificuldade em negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente

em condições de mercado desfavoráveis, nestas condições, o Cotista poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar as Cotas pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Isso pode resultar na queda do preço da Cota, tornando a saída do Cotista onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às áreas em que se situam os ativos alvo da Classe poderão impactar adversamente a capacidade da Classe, direta ou indiretamente, locar e renovar a locação de espaços dos ativos alvo da Classe em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita e na rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da Classe para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos à Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no

mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis detidos pela Classe

O valor de mercado das Cotas está sujeito a variações em função das condições econômicas, sociais ou de mercado dos locais onde estão localizados os imóveis, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor de tais imóveis e, consequentemente, no valor das Cotas. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira da Classe poderá impactar de forma negativa a situação financeira da Classe, bem como a remuneração das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos decorrentes da diligência jurídica do Ativo-Alvo da Oferta

Até a data deste Prospecto, o processo de auditoria legal conduzido pela Gestora no âmbito da potencial aquisição do Ativo-Alvo da Oferta ainda não foi concluído. É possível que ao final de referido processo sejam identificados apontamentos que ensejem providências anteriores à aquisição do Ativo-Alvo da Oferta, como a regularização de titularidade, o cancelamento de ônus, o cancelamento de locações averbadas e/ou registradas nas matrículas, o pagamento de débitos, entre outros. Ainda, é possível que, após a aquisição do Ativo-Alvo da Oferta, sejam materializados potenciais passivos não identificados durante o processo de auditoria legal, o que pode impactar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de potencial Conflito de Interesses envolvendo o Coordenador Líder

O Coordenador Líder é a Administradora do Fundo e essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades exercidas pelo Coordenador Líder no âmbito da distribuição das Cotas, bem como das demais atividades desempenhadas à Classe, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos seus cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

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

Falhas ou incapacidade na identificação de novo ativo, na manutenção do ativo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos jurídicos

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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Compromissos de Investimento cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos com base no Preço de Emissão, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme adiante definido), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de restrição na negociação

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

(a) Decorrentes de Falhas Operacionais e de Troca de Informações: os ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe 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.

Ainda, a subscrição ou a aquisição, conforme o caso, a cobrança e a liquidação dos ativos financeiros integrantes da carteira de investimentos dependem da atuação conjunta e coordenada dos prestadores de serviço da Classe. O Fundo poderá sofrer perdas patrimoniais caso os procedimentos descritos no Regulamento ou nos respectivos contratos celebrados entre a Classe e esses prestadores de serviço, incluindo em relação a trocas de informações, venham a sofrer falhas técnicas ou sejam comprometidos pela necessidade de substituição de qualquer dos prestadores de serviço contratados.

(b) Decorrentes de Falhas Procedimentais e Interrupção dos Contratos de Prestadores de Serviço: Os ativos objeto de investimento pela Classe e o funcionamento da Classe dependem da atuação conjunta e coordenada de uma série de prestadores de serviços, tais como a Administradora, o custodiante e a Gestora. Eventuais falhas procedimentais ou de ineficiência, bem como eventuais interrupções nos contratos de prestação de serviços destes, poderá afetar o regular funcionamento da Classe.

(c) Decorrentes de Substituição de Prestadores de Serviço: Em caso de substituição de quaisquer prestadores de serviços da Classe, resultando, portando, em rescisão dos contratos celebrados entre a Classe e esses prestadores de serviço, poderá haver um aumento dos custos da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços, afetando a rentabilidade da Classe.

(d) Decorrentes de Aumento de Custos dos Contratos de Prestadores de Serviço: Os contratos celebrados entre a Classe e os prestadores de serviço poderão sofrer majorações ao longo de sua vigência, gerando, conseqüentemente, um aumento de custos aa Classe afetando sua rentabilidade.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas

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 seu interesse exclusivo em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento ou disposição ou alocação de ativos para outras partes

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão para outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar ou vender determinados empreendimentos ou oportunidades a 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. A Gestora não concederá ao Fundo qualquer direito de preferência, exclusividade ou prioridade na aquisição de ativos sob gestão da Gestora, ou por suas afiliadas, de modo que não é possível garantir que tais ativos serão ofertados ao Fundo ou adquiridos por este no futuro.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante o prazo de duração do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do Banco Central do Brasil, 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 à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: **(i)** o prestador de serviço, essencial ou não, da Classe; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista que tenha interesse conflitante com a Classe 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. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "(i)", "(ii)", "(iii)" e "(v)", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Compromissos de Investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade da Classe. Nesse último caso favor ver o "Risco Relativo à Concentração e Pulverização" descrito acima. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago com base no Preço de Emissão, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na data de liquidação da Oferta ("Data de Liquidação") os Investidores não integralizem as Cotas conforme os respectivos documentos que formalizem a subscrição das Cotas, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do uso de derivativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada da Classe

No caso de aprovação em assembleia geral de Cotistas pela liquidação antecipada da Classe, os Cotistas poderão receber os ativos integrantes da carteira da Classe 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; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação, das Condições Precedentes, as quais estão descritas no item "Condições Precedentes" deste Prospecto. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item "Condições Precedentes" desde Prospecto, as Condições Precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado (conforme abaixo definido) e o registro da Oferta ainda não tenha sido

obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Administradora, a Gestora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 11.1 da seção “11. Contrato de distribuição”, na página 73 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos ativos

Não obstante a Classe deter uma carteira composta por ativos imobiliários, as Cotas não dão quaisquer direitos, políticos, econômicos, entre outros aos seus titulares com relação aos ativos da Classe, considerando que referidos ativos integram o patrimônio do Fundo. Desta forma, as expectativas dos Cotistas com relação aos seus rendimentos não deverão considerar eventuais direitos relativos à propriedade dos ativos que compõem a carteira do Fundo, considerando que o Cotista não possui os direitos advindos da referida propriedade, incluindo a possibilidade de negociação dos referidos ativos, observado o disposto no Regulamento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os ativos detidos pela Classe poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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 e não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nas hipóteses em que as Cotas sejam amortizadas ou resgatadas mediante a entrega de ativos, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar tais ativos, tendo em vista a baixa liquidez dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "(i)" e "(ii)" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "(iii)" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos de Liquidez da Classe 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes direta ou indiretamente da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de

mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil

(recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água –, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Inexistência de rendimento pré-determinado

O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se a Classe gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos Cotistas pela Administradora, pela Gestora, pelo FGC – ou por qualquer mecanismo de seguro.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco em função da ausência de análise prévia da documentação da Oferta pela CVM

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo e da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE.



5. CRONOGRAMA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

- as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e
- os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

O cronograma indicativo da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Divulgação deste Prospecto Preliminar	21/07/2025
2	Início das apresentações a potenciais Investidores	22/07/2025
3	Início do Primeiro Período de Reservas das Cotas B	28/07/2025
4	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	29/07/2025
5	Encerramento do Primeiro Período de Reservas das Cotas B	08/08/2025
6	Início do Período de Reservas das Cotas A Início do Segundo Período de Reservas das Cotas B	11/08/2025
7	Encerramento do Período de Reservas das Cotas A Encerramento do Segundo Período de Reservas das Cotas B	29/08/2025
8	Data de realização do Procedimento de Alocação da Oferta	01/09/2025
9	Data de Liquidação da Oferta	03/09/2025
10	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	14/01/2026

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

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Reservas poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

⁽³⁾ O Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá modificar a Oferta para que haja novo Período de Reservas, e, consequentemente, nova data de Procedimento de Alocação e nova Data de Liquidação.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 51 DESTE PROSPECTO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, CONFORME PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR ESTES, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 32 DESTE PROSPECTO.

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

Administradora: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas da Subclasse A e Cotas da Subclasse B do eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: <https://www.ebcapital.com.br/> (neste *website*, clicar em “Regulatory Documents”, selecionar o FII-EB Renda Residencial e, então, clicar na opção desejada);

CVM: <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 Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, clicar na opção desejada);

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

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

As Cotas A serão integralizadas na Data de Liquidação, pelo respectivo Preço de Emissão, nos termos do respectivo Documento de Subscrição. As Cotas B serão integralizadas na Data de Liquidação, pelo respectivo Preço de Emissão, nos termos do respectivo Documento de Subscrição.

As Cotas, independentemente de sua respectiva Subclasse, serão liquidadas financeiramente por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, de acordo com os procedimentos da B3, conforme vier a ser definido no respectivo Documento de Subscrição.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento ("Investimentos Temporários"), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do escriturador.

Para fins da Oferta, "Dia Útil" ou "Dias Úteis" significa qualquer dia, exceto **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais e **(ii)** aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

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

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá abertura de período de subscrição de direito de preferência.

Conforme disposto no item 5.9 do anexo descritivo do Regulamento, no caso de novas emissões de Cotas realizadas pela Classe, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, ou prazo menor, caso seja operacionalmente viável pela B3, nos termos dos seus regulamentos, sendo certo que o direito de preferência poderá ser realizado apenas no escriturador.

Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

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

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

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

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas integralizadas na presente Oferta somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Qualificados, em razão do público-alvo da Classe, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3.

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

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

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

O investimento em cotas de FII não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

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

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 37 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.

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

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

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

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

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

No caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação de oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação,

o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O aqui disposto não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

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

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Nos termos do parágrafo 4º 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 (conforme abaixo definidas) importa no cancelamento do registro da Oferta.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta. Nos termos do parágrafo 1º do mesmo artigo, a CVM deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e os Ofertantes deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. **O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPensa E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

As hipóteses de rescisão involuntária previstas no Contrato de Distribuição, as quais implicam em revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, estão relacionadas a uma alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do requerimento de registro de oferta pública de distribuição na CVM.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta e observada a Proporção de Subordinação, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia da sua ordem de investimento, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação ("Crítérios de Aceitação da Oferta").

Caso o Investidor indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para retratação dos Documentos de Aceitação dos Investidores, exceto pelas hipóteses previstas nos artigos 65, § 5º, 69, 71 e 74 da Resolução CVM 160.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação conforme os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos operacionais do escriturador.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos operacionais do escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, nos termos previstos nos itens acima, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

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

PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 30 DESTE PROSPECTO.

Período de Distribuição

O Período de Distribuição somente terá início após serem observadas cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido) e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula Quinta do Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto.

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

A presente Oferta é destinada à Investidores Qualificados, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto e o disposto no Regulamento.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reservas, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar ao Coordenador Líder suas intenções de investimento por meio de Documento de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Documento de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Documento de Aceitação ser cancelado pelo Coordenador Líder, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do montante total da Oferta, podendo considerar, inclusive, caso emitidas, as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Reservas seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, decida por não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação, considerando o momento de apresentação dos Documentos de Aceitação pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, ao Coordenador Líder, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e ao montante de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas, sendo que neste caso, poderá não ser observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação.

O Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Documentos de Aceitação.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Documento de Aceitação, todos os Documentos de Aceitação serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio dos Ofertantes e/ou do Coordenador Líder, com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja dos Ofertantes e/ou do Coordenador Líder, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas, observado o Investimento Mínimo por Investidor e a Proporção de Subordinação ("Oferta Institucional").

Caso os Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento em participações ("Critérios de Colocação da Oferta Institucional").

Disposições Comuns à Oferta A e à Oferta B

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que as Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Qualificados, em razão do público-alvo da Classe. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação. O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

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

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

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO,

EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 37 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE ENVIAR O SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, SE ESSE, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA ENTREGA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.

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

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados em conjunto pela Administradora e pela Gestora por meio do Ato de Aprovação da Oferta, constante no Anexo I a este Prospecto.

O Fundo será registrado na 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”, conforme em vigor, da ANBIMA (“Código ANBIMA de Administração e Gestão”), das “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos AGRT”).

Não obstante ao disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos de Ofertas” e, quando em conjunto com as Regras e Procedimentos AGRT, as “Regras e Procedimentos ANBIMA”) e do “Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, conforme em vigor (“Código de Ofertas da ANBIMA” e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, “Códigos ANBIMA” e, em conjunto com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os “Normativos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder e sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais Cotas oriundas do exercício, total ou parcial, do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

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

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da

Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: **(i)** que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; **(ii)** a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes nos Prospectos e nos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; **(iii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e **(iv)** que os representantes do Coordenador Líder recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("Plano de Distribuição"). A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina, elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 ("Lâmina"), a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "Meios de Divulgação").

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Qualificados, sendo estes os: **(a)** os Investidores Não Institucionais; e **(b)** os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização deste Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado") nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(iii)" abaixo;
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) observado o disposto no item "(vi)" abaixo: durante o período de reservas da Oferta, (a) o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais e, (b) até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, o Coordenador Líder, receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor e a Proporção de Subordinação;
- (vi) o documento de aceitação a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item (v) acima, poderá ser enviado/formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160 ("Documento de Aceitação");
- (vii) o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores durante todo o Período de Reservas, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de Alocação;

- (viii) o Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Reservas;
- (ix) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, observados os Critérios de Aceitação da Oferta. Ainda, os Documentos de Aceitação deverão: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (x) o Coordenador Líder deverá manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o Período de Reservas, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento ("Termo de Adesão ao Regulamento"), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xii) posteriormente à (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; (c) divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato;
- (xiii) as Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação da Oferta; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Reservas, à obtenção do registro automático da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina e à disponibilização do Prospecto Definitivo e nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos, devendo ainda, em todos os casos, ser observada a Proporção de Subordinação, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Cotas do Lote Adicional ou diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta e a Proporção de Subordinação (observado que a Proporção de Subordinação será observada somente no âmbito da Primeira Emissão, de forma que não haverá índice de subordinação ou percentual mínimo ou máximo de Cotas A ou Cotas B a ser observado durante o Prazo de Duração do Fundo); (iv) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (de 20% (vinte por cento) ou maior, nos termos previstos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o respectivo rateio, caso em que será observado o

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional; e (v) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional ("Procedimento de Alocação").

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Liquidação

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do escriturador, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou do Coordenador Líder, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, no MDA administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do balcão B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no balcão B3. A colocação de Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

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

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

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, e do

Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.

Não obstante a recomendação do Coordenador Líder, o Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. Ainda, em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

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

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

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Com relação à Subclasse A, cada Investidor interessado em subscrever Cotas A deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas A, perfazendo a aplicação mínima inicial da Oferta A o montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (“Aplicação Mínima Inicial de Cotas A”).

Com relação à Subclasse B, cada Investidor interessado em subscrever Cotas B deverá subscrever a quantidade mínima de 500 (quinhentas) Cotas Subclasse B, perfazendo a aplicação mínima inicial da Oferta B o montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Aplicação Mínima Inicial de Cotas B”, em conjunto com a Aplicação Mínima de Cotas A, a “Aplicação Mínima Inicial”).

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas da Classe, ficando desde já ressalvado que (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos do Fundo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III deste Prospecto ("Estudo de Viabilidade").

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

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

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

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder e a Administradora são a mesma entidade (XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.). Tal fato pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o fator de risco “Risco de potencial conflito de interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora” na seção “4. Fatores de Risco” deste Prospecto.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, da eventual administração de fundos de investimento geridos pela Gestora e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, não há relacionamentos relevantes entre o Coordenador Líder e sociedades do seu conglomerado econômico, e a Gestora e sociedades do seu conglomerado econômico, sendo certo que a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, não há, entre a Gestora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder, o Custodiante e o escriturador

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

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

Relacionamento entre a Gestora, o Custodiante e o escriturador

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

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

Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas na cláusula 7.12.2 do Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável. Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 24 deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

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 89 deste Prospecto.

Condições Precedentes

Sob pena de resilição do Contrato de Distribuição, observado o previsto nos artigos 58, 80 e seguintes da Resolução CVM 160, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, ao atendimento das seguintes condições suspensivas ("Condições Precedentes") (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada "Código Civil"), a exclusivo critério do Coordenador Líder, anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a Data de Liquidação (exclusive), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes do Contrato de Distribuição nos documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta (inclusive em decorrência da *due diligence* a ser realizada):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços relacionados à estruturação, coordenação de distribuição pública das Cotas;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pela Gestora da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar o Coordenador Líder e outro para assessorar a Gestora ("Assessores Legais") e dos demais prestadores de serviços da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações;
- (iii) acordo entre as Partes quanto ao cronograma e à estrutura da Oferta e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e a seus Assessores Legais e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro automático da Oferta pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Prospecto;
- (v) realização do *bring down due diligence* em data anterior **(a)** ao início do *roadshow*; **(b)** ao Procedimento de Alocação; e **(c)** à liquidação da Oferta;
- (vi) obtenção do registro das Cotas para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3;

- (vii) manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM, respectivamente, como administradora fiduciária e como gestora de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (viii) recebimento de declaração firmada pela Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes do material publicitário da Oferta, do Prospecto e/ou do estudo de viabilidade que não foram passíveis de verificação no procedimento de back-up (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder) e no procedimento de *due diligence*, e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
- (ix) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos instrumentos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Prospecto, a Lâmina da Oferta, o Contrato de Distribuição, o Ato de Aprovação da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares, além do fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora e pela Administradora ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes, atualizados e necessários para atender as normas aplicáveis à Oferta e para concluir o procedimento de *due diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais;
- (x) consistência, veracidade, suficiência, completude, atualidade e precisão das informações enviadas e declarações feitas pelo Fundo e pela Gestora, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Fundo e a Gestora serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xi) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *due diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xiii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos assessores legais, previamente à Data de Liquidação da Oferta, bem como do processo de back-up, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares previamente ao início do *Roadshow* (conforme abaixo definido);
- (xiv) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xv) obtenção pelas Partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e **(c)** órgão dirigente competente da Gestora;

- (xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xvii) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar substancial e negativamente a Oferta;
- (xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora e da Administradora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora e/ou da Administradora;
- (xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e/ou à Administradora, bem como aos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xx) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e/ou pela Administradora e constantes nos documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxi) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; **(b)** pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; **(d)** propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, de mediação, conciliação ou de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; **(e)** ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição; ou **(f)** pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
- (xxii) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de **(ia)** intervenção, regime de administração especial temporária ("**RAET**"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; **(b)** pedido de autofalência, intervenção, RAET; **(c)** pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxiii) cumprimento pelas Partes de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Códigos ANBIMA;

- (xxiv) cumprimento, pelas Partes, de todas as suas respectivas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxv) recolhimento, pela Classe, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxvi) inexistência de violação de quaisquer normas que tratem de atos lesivos, nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor ("Lei nº 12.846/13") ou normas sobre crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor ("Lei nº 12.529/11"), bem como violação a qualquer dispositivo das leis ou regulamentos aplicáveis, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo sem limitação, as regras dispostas na Lei nº 6.385/76, Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme em vigor, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor, Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, conforme em vigor (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei nº 12.529/11, Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor ("Decreto nº 11.129/22"), o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, conforme em vigor, que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e o *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção") pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou do Grupo Econômico da Administradora, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelas Partes ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxviii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores;
- (xxix) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxx) rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou do Grupo Econômico da Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxi) autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

- (xxxii) acordo entre a Gestora e o e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;
- (xxxiii) recebimento, pelo Coordenador Líder, anteriormente à data de divulgação da Oferta, do *checklist* preparado pelos assessores legais do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA; e
- (xxxiv) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis dos Códigos ANBIMA.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este e os Ofertantes acordaram o conjunto de Condições Precedentes previstas acima, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a Data de Liquidação, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar à referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem que tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual modificação ou revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do aviso ao mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na rescisão do Contrato de Distribuição ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos acima, a observação de determinada Condição Precedente ou de conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Precedentes que sejam imputáveis a eles ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

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

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

Comissionamento

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus às seguintes comissões ("Comissionamento"):

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: no valor equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no

âmbito da Oferta, inclusive as eventuais Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão; e

- (ii) Comissão de distribuição: no valor equivalente a 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as eventuais Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão.

Os custos da Oferta serão arcados exclusivamente pela Classe.

O Comissionamento será pago ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda ("IR") e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados ao Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*), que, na presente data, corresponde a até 6,65% (seis inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento).

O pagamento do Comissionamento acima descrito ao Coordenador Líder deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Liquidação da Oferta, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes.

Da importância recebida a título de Comissionamento, conforme disposto na acima, o Coordenador Líder emitirá recibo ao Fundo.

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo ao Coordenador Líder, por força ou em decorrência dos serviços previstos no Contrato de Distribuição ou nos demais documentos da Oferta, sem prejuízo de eventual remuneração acordada pela prestação de serviços contínuos pelo Coordenador Líder nos termos do Regulamento.

O Comissionamento não inclui os honorários devidos aos Assessores Legais e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pelo Fundo, independentemente da liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pelo Fundo.

As disposições contidas neste item deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, rescisão, resolução ou término do Contrato de Distribuição, até que todos os pagamentos tenham sido realizados e os recibos do Comissionamento sejam enviados ao Fundo.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

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

Custos Indicativos da Oferta ⁽¹⁾	Base R\$(²⁾	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	2.600.000,00	1,30%	1,30	1,30%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	185.216,93	0,09%	0,09	0,09%
Comissão de Distribuição	7.000.000,00	3,50%	3,50	3,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	498.660,95	0,25%	0,25	0,25%
Assessores Legais	310.000,00	0,16%	0,16	0,16%
Tributos sobre o pagamento aos Assessores Legais	43.850,90	0,02%	0,02	0,02%
CVM – Taxa de Registro	66.000,00	0,03%	0,03	0,03%
ANBIMA – Taxa de Registro FII	7.653,80	0,00%	0,00	0,00%
B3 – Registro, Análise e Distribuição (flat)	49.000,00	0,02%	0,02	0,02%
Custos de Marketing e Outros Custos	100.000,00	0,05%	0,05	0,05%
TOTAL	10.860.382,58	5,43%	5,43	5,43%

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

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

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas Adicionais.

Todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, serão arcados pelo Fundo, e estão englobados pelo Custo Unitário de Distribuição.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, o pipeline é meramente indicativo, de forma que, na data deste Prospecto, a Classe não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Regulamento do Fundo

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

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

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

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, este iniciará as suas atividades somente após a realização da Oferta. Dessa forma, o Fundo ainda não possui demonstrações financeiras. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada no seguinte endereço:

<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 "eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto ou no Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos da Resolução CVM 175 consta do Anexo IV deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administradora	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo CEP 22290-210 Rio de Janeiro – RJ E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br / jur.fundosestruturados@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria Telefone: (11) 97220-1906
Gestora	EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 4º andar CEP 04.538-905 São Paulo, SP E-mail: contato@ebcapital.com.br / ir@ebcapital.com.br Telefone: (11) 3050-0750

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

Coordenador Líder	Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo CEP 22290-210 Rio de Janeiro – RJ E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br Telefone: (11) 3027-2237
Assessor Jurídico do Coordenador Líder	STOCHE FORBES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar CEP 04538-132 São Paulo, SP Telefone: (11) 3755-5400
Assessor Jurídico da Gestora	LEFOSSE ADVOGADOS Rua Iguatemi, nº 151, 14º andar CEP 04538-132 São Paulo, SP Tel.: (11) 3024-6100
Escriturador e Custodiante	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca CEP 22.640-102 Rio de Janeiro, RJ E-mail: escrituracao.fundos@oliveiratrust.com.br / sqcustodia@oliveiratrust.com.br / ger2.fundos@oliveiratrust.com.br Telefone: (21) 3514-0000

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

Auditor Independente	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.
-----------------------------	---

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

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

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

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo está atualizado e foi concedido em 21 de julho de 2025 sob o nº 0325120.

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

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

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

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Item não aplicável à Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nos Códigos ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento, o anexo da Classe e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração determinado de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, podendo ser prorrogado por até 1 (um) ano, a critério da Gestora, podendo chegar o prazo de duração máximo de 6 (seis) anos contados da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas.

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas da Classe estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.

A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

As informações exigidas pela Resolução CVM 175 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" na Resolução CVM 175 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

A Administradora divulgará, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. A Gestora e os demais prestadores de serviços do Fundo serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730.

Público-alvo do Fundo

As Cotas serão destinadas a investidores qualificados, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 30.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem como objetivo a busca por ganhos de capital por meio da aquisição, exploração, desenvolvimento, construção, incorporação e/ou retrofit, para posterior alienação ou locação, dos Ativos Alvo, quais sejam empreendimentos imobiliários residenciais, incluindo moradias para aluguel, bem como pelo investimento em Outros Ativos. Para tanto, durante o Período de Investimento, o Gestor buscará oportunidades de investimento em Ativos Alvo e Outros Ativos que, com a anuência da Administradora, podem vir a ser adquiridos pelo Fundo.

A Classe deverá investir, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido em Ativos Alvo e Outros Ativos, observado o disposto abaixo:

Após o término do período de 3 (três) anos contados da data da primeira integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série ("Período de Investimento"), a Classe poderá manter alocado em Outros Ativos, no máximo: (i) 35% (trinta e cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido, nos primeiros 6 (seis) meses subsequentes ao término do Período de Investimento; (ii) 30% (trinta por cento) do seu Patrimônio Líquido, nos 6 (seis) meses imediatamente subsequentes ao término do prazo previsto no inciso anterior; (iii) 25% (vinte e cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido, nos 6 (seis) meses imediatamente subsequentes ao término do prazo previsto no inciso anterior; (iv) 20% (vinte por cento) do seu Patrimônio Líquido, nos 6 (seis) meses imediatamente subsequentes ao término do prazo previsto no inciso anterior; e (v) 15% (quinze por cento) do seu Patrimônio Líquido, a partir do término do prazo previsto no inciso anterior até o término do Prazo de Duração e/ou liquidação da Classe.

Os recursos não investidos em Ativos Alvo poderão ser aplicados nos Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros, conforme acima elencados.

A Classe não terá quaisquer limites de concentração em Ativos Alvo e Outros Ativos, podendo utilizar seus recursos para a aquisição da quantidade de Ativos Alvo e na proporção que entender ser a de melhor benefício para o Fundo e para os seus Cotistas, considerando as opiniões da Gestora e da Administradora, bem como as condições de mercado.

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observado que os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos em (i) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (ii) cotas de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros FII; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e (v) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

A Classe poderá adquirir Ativos Alvo, Outros Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

A Classe deverá realizar os investimentos nos Ativos Alvo e Outros Ativos durante o Período de Investimento.

Encerrado o Período de Investimento, dar-se-á início ao período de desinvestimento ("Período de Desinvestimento"), momento em que a Gestora e a Administradora passarão a buscar a alienação dos Ativos Alvo e Outros Ativos remanescentes na carteira do Fundo, até o término do seu prazo de duração. Os recursos recebidos pela Classe em razão do desinvestimento dos Ativos Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira, após o pagamento dos encargos, deverão ser destinados ao pagamento de distribuição de rendimentos e/ou amortização de principal, observado a ordem de alocação de recursos prevista no Regulamento.

Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessário ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que se sobreponham à discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora neste Regulamento e na legislação em vigor.

A Gestora poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, realizar operações classificadas como "day trade", exclusivamente para negociação de cotas de FII e/ou de CRI.

A Gestora poderá, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe.

A Classe poderá adquirir Ativos Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

É vedado ao Gestor, utilizando recursos da Classe, 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.

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

Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos da ANBIMA, o anexo ao Regulamento informa (i) a Taxa Global; e (ii) as remunerações devidas a título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e Taxa de Custódia de forma segregada.

No âmbito da Classe, a Taxa Global corresponde remuneração total a ser paga à título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa Máxima de Custódia e Taxa Máxima de Distribuição, e será equivalente a (i) 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, nos primeiros 12 (doze) meses contados da Data de Início; e (ii) 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Início; em ambos os casos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, o Gestor mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site (<https://ebcapital.com.br/>), no qual há a abertura dos valores cobrados a título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa Máxima de Custódia e Taxa Máxima de Distribuição de forma segregada.

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração correspondente ao percentual de 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, com mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da Data de Início, pela variação positiva do IPCA.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Pela prestação dos serviços de custódia dos ativos financeiros, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Custódia correspondente ao percentual de 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, com mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal da Taxa de Custódia está incluído no valor mínimo mensal da Taxa de Administração previsto acima. Para fins de esclarecimento, a Taxa de Custódia está englobada na Taxa de Administração, sendo certo que, em qualquer caso, o montante total cobrado a título de Taxa de Administração e Taxa de Custódia não poderá superar o valor máximo da Taxa de Administração prevista acima.

Pela prestação dos serviços de gestão da carteira de Ativos do Fundo, será devida ao Gestor a Taxa de Gestão equivalente a (i) 0,52% (cinquenta e dois centésimos por cento) ao ano, sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, nos primeiros 12 (doze) meses contados da Data de Início; e (ii) 1,07% (um inteiro e sete centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Início; em ambos os casos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Administradora e o Gestor poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

O Gestor poderá destinar parcela da Taxa de Gestão para remunerar os distribuidores no âmbito das emissões de Cotas (incluindo a Primeira Emissão), sendo certo que a referida remuneração não será considerada para fins da Taxa Máxima de Distribuição, uma vez que será descontada da Taxa de Gestão.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

Caso a Classe venha a adquirir cotas de outros fundos de investimento sob gestão do Gestor ou de partes a eles relacionadas, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreenderão as taxas de administração e de gestão de tais fundos. Não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam (i) admitidas à negociação em mercado organizado; e (ii) emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas ao Gestor.

Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus à Taxa de Performance. A Taxa de Performance será equivalente a 20% (vinte por cento) dos valores efetivamente distribuídos aos titulares de Cotas B que excedam seu Capital Integralizado corrigido pelo IPCA e acrescido de 7% (sete por cento) ao ano. Não haverá cobrança de Taxa de Performance sobre os valores distribuídos aos titulares de Cotas A.

O detalhamento do cálculo e da forma de pagamento da Taxa de Performance consta no ADENDO – TAXA PERFORMANCE do anexo descritivo do Regulamento.

Política de amortização e de distribuição de resultados

Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, 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, observados Rendimentos Prioritários Cotas A, os Rendimentos Alvo Cotas B, os Rendimentos Adicionais Cotas A, o Retorno Alvo Cotas A e o Retorno Alvo Cotas B (conforme definido no Regulamento) estabelecidos nos respectivos apêndices.

Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas de determinada subclasse nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

Farão jus aos rendimentos da Classe (i) para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.

Sem prejuízo do pagamento de encargos, a Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos de sua carteira, na amortização e/ou no resgate de Cotas, em relação aos rendimentos recebidos e desinvestimentos realizados pela Classe:

- (i) distribuição de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas A até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas A (conforme definido no apêndice A);
- (ii) uma vez pagos os Rendimentos Prioritários Cotas A aos Cotistas titulares das Cotas A, o saldo remanescente (se houver) será destinado para a distribuição de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas B até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Alvo Cotas B (conforme definido no Apêndice B), sendo certo que poderão ser realizadas distribuições aos titulares de Cotas A, nos termos abaixo;
- (iii) uma vez pagos os Rendimentos Alvo Cotas B aos Cotistas titulares das Cotas B, o saldo remanescente (se houver) será destinado para a distribuição de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas A até atingir o montante equivalente ao Rendimento Adicional Cotas A; e
- (iv) uma vez pagos os Rendimentos Adicionais Cotas A aos Cotistas titulares das Cotas A e realizada a amortização integral das Cotas A (incluindo o pagamento da Atualização Monetária das Cotas A), o resultado remanescente (se houver) da Classe será destinado ao pagamento de distribuição de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas B.

Para fins do inciso (ii) do item acima, caso em um determinado mês seja verificado caixa em excesso ao necessário para a realização do pagamento dos Rendimentos Alvo Cotas B, o caixa excedente poderá ser utilizado, à critério da Gestora, para o pagamento de distribuição de rendimentos aos titulares de Cotas A.

Adicionalmente, eventuais valores distribuídos pela Classe poderão ser feitos por meio de amortização de Cotas.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas

É de competência privativa da assembleia de Cotistas:

- (i) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;
- (ii) deliberar sobre a substituição da Administradora ou da Gestora;
- (iii) aprovar a emissão de novas Cotas que exceder o limite de Capital Autorizado;
- (iv) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;
- (v) alterar o Regulamento, exceto nas hipóteses previstas no item 13.1.1 do Regulamento;
- (vi) deliberar sobre o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;
- (vii) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais características alternativas previstas no item 12.1.5 do Regulamento;
- (viii) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos prestadores de serviços essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (ix) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (x) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (xi) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xiii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de Gestão e à Taxa de Performance; e
- (xiv) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, do Gestor ou partes a eles relacionados para o exercício da função de formador de mercado.

Os prestadores de serviços essenciais, o custodiante ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante de Cotistas, poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da Assembleia para deliberar sobre ordem do dia de interesse da Classe ou da comunhão de Cotistas.

Por ocasião da assembleia 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 à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iv), (v), (x), (xii) e (xiii) acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em assembleia de Cotistas, por titulares de Cotas que representem:

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

A alteração das características das Cotas, incluindo a alteração dos direitos por elas conferidos, remuneração e condições de pagamento, deve ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na assembleia de Cotistas e que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento) da subclasse afetada. Adicionalmente, qualquer alteração na prioridade de recebimento de rendimentos das Cotas A ou no Retorno Preferencial Cotas A, bem como a eventual prorrogação do prazo de duração (ressalvado o disposto no item 3.1 do Regulamento), deve ser aprovada em assembleia de Cotistas, pela maioria dos Cotistas presentes, e que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A.

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

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://ebcapital.com.br/>.

Perfil da Administradora

Em 2014, a XP Investimentos ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da XP Investimentos, buscando melhorar eficiências e, acima de tudo, a experiência de seus clientes. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, intensificando e expandindo suas atividades, sendo certo que também passou a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados, como fundos de investimento imobiliários e de participações. A Administradora possui uma equipe composta por profissionais devidamente qualificados, que combinam uma extensa experiência financeira com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia brasileira, dedicados à atividade de administração fiduciária de fundos de investimento.

Perfil da Gestora

A eB Capital é uma empresa brasileira de investimentos alternativos Multi Asset Class e que atua por meio de uma plataforma com cinco verticais distintas de negócio: eB Private Equity, eB Clima, eB Real Estate, eB Crédito Agro e eB Capital Solutions. O DNA da empresa combina expertise em investimentos com excelência operacional, uma vantagem competitiva crucial para criar valor e gerar altos retornos.

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 Investidores 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 da aquisição, resgate, liquidação, cessão ou repactuação de títulos e valores mobiliários, 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. Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 (trinta) dias contados a partir da data do investimento no Fundo.

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, alienação, amortização ou 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.

Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

O IR sobre distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (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 PIS e da COFINS.

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033/04, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução RFB 1.585, a verificação das condições para a referida isenção do IR será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"); e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos em regulamentação pelo CMN. 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 isentos de tributação. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Ademais, de acordo com o atual entendimento da RFB sobre o tema, conforme artigo 85, § 4º, da Instrução RFB 1.585, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em JTF, são isentos de tributação pelo IR, conforme as mesmas regras anteriormente descritas para cotistas pessoas físicas residentes no Brasil.

Caso o Fundo não atenda aos requisitos acima, o investidor estrangeiro será tributado à alíquota de 15% (quinze por cento), ou em 20% (vinte por cento) se estiver em JTF e/ou não realize o investimento conforme regulamentação pelo CMN.

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

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 ("Lei nº 11.727/08") acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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 e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668/93, com redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à

incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

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

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

C) Outras considerações

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

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

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

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

Informações Adicionais

Plataforma de Investimento

Fundada em 2017 por empreendedores brasileiros, a eB Capital é uma gestora de ativos alternativos que investe em setores relevantes e estratégias que remodelam a economia brasileira por meio do capital privado.



Fonte: Gestora
As informações aqui indicadas se tratam de teses de investimento da Gestora.

Sociedade com o Grupo Claire

Investimentos e Operações Locais e Globais

A eB Capital fez uma sociedade com o **Claire Group** em 2023 para aprimorar sua capacidade de identificar setores de alto crescimento, atrair os melhores talentos e oferecer retornos excepcionais. Combinamos experiência local com acesso global. Os sócios da eB Capital tem um histórico relevante como investidores e operadores de negócios.

CLAIRE GROUP



Fonte: Gestora

Liderança da eB Capital

Nossos sócios possuem um longo e bem-sucedido histórico em investimentos e operações



Eduardo Sirotsky Melzer
Managing Partner & CEO

Antes de fundar a eB Capital, Eduardo foi CEO e Presidente do Conselho do Grupo RBS, um dos maiores conglomerados de mídia e negócios do Brasil.

28 anos de experiência operacional e de investimento, liderando empreendimentos complexos e transformacionais.

Eleito por três anos consecutivos como um dos líderes mais influentes da América Latina pela Cambridge Associates e Empreendedora do ano em 2021 pela EY. Possui MBA pela Harvard Business School.



Marcelo Claire
Managing Partner & Vice Chairman

Dirige uma empresa de investimento global multibilionária; atua como Presidente Executivo da Bicycle Capital, Vice-Presidente do Grupo da SHEIN e Presidente da SHEIN América Latina e Vice-Presidente da eB Capital.

Co-Presidente do Conselho Consultivo do D³ Institute em Harvard, com laboratórios focados em Gen AI, negócios e Clima e Sustentabilidade.

Investiu em várias empresas verdes (LIV, Ausenco, Lithium Energy, Form Energy e Leoparda) e é o dono do Team Brazil da E1 Electric Boat Competition.



Pedro Parente
Chairman of the Board

Reconhecido como um dos líderes mais influentes do Brasil.

Anteriormente, foi CEO da Petrobras, CEO e Presidente da BRF, Bunge Brasil e Grupo RBS e membro do Conselho de Administração da Syngenta.

Longa e bem-sucedida carreira no setor público, ocupou diversos cargos no Ministério da Fazenda e no Ministério do Planejamento. Como Ministro de Estado, liderou a maior Crise Energética do país (conhecida como "Crise do Apagão") em 2001 e foi Chefe de Gabinete do Presidente Fernando Henrique Cardoso.

Fonte: Gestora

Time eB Capital



Marcela Drigo
Partner & Head de Real Estate

Marcela é sócia e responsável pela área de real estate na eB Capital e possui mais de 25 anos de experiência em investimentos imobiliários em diversos setores (varejo, escritório, logística e residencial); incluindo estratégia de alocação de capital, fusões e aquisições, e gestão de ativos para investidores institucionais internacionais.

Anteriormente, Marcela atuou como Diretora Executiva do Departamento de Investimento Imobiliário para a América Latina do Canadian Pension Plan Investment Board ("CPPIB"), onde aprovou e coordenou o programa de investimentos da empresa em ativos multifamily no Brasil. Antes disto, Marcela foi Diretora de Investimentos no Brasil da Clarion Partners, uma empresa de private equity imobiliário, e Vice-Presidente da Capital Trust, companhia listada em Nova York que atua no setor de crédito imobiliário.

Marcela também é membro do Conselho de Administração da Cyrela Brazil Realty S.A. É formada em engenharia civil e administração de empresas pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e possui um MBA pela Columbia Business School.



Arthur Constancio
Analista de Investimentos RE



Gabriela Elian
Head Jurídico & Compliance



Luiz Santin
Gerente de Fundos



Maria Rocha
Relações com Investidores



Jéssica Teixeira
Gerente FP&A

Fonte: Gestora

Sumário Executivo

Aquisição descontada de edifício comercial 100% vago na Av. Angélica e conversão para uso residencial, com **retrofit e construção de nova torre, para aluguel e posterior venda com ganho de capital**. Atração de **parceiros com expertise** para executar a tese: **eB Capital** na figura de gestor, **Greystar** como operador e consultor imobiliário e **Metaforma** como incorporador.

Destaques da Tese

-  **Localização privilegiada** a uma quadra do Shopping Higienópolis
-  **Preço de compra "all-in" atrativo**, com desconto de 40% para o estoque de lançamentos na região
-  **Processo de aprovações em estágio avançado**, mitigando riscos do ciclo imobiliário
-  **Momento oportuno para a alocação de capital** em ativos descontados

Destaques do Investimento

 Prazo: 5 anos	 Oferta: R\$ 200 milhões
Cota Sênior R\$ 160 milhões • Rentabilidade pré-definida em IPCA + 9% a.a. • Kicker pode levar retorno a IPCA + 11,5% a.a. • Até 6,5p.p. de prêmio para NTN-B de referência (gross-up) • Preferência no recebimento dos fluxos de caixa do projeto	Cota Subordinada R\$ 40 milhões • Rentabilidade alvo de IPCA + 20% a.a. líquido • Foco em ganho de capital na venda do ativo • Perfil de retorno satisfatório em relação ao risco • Rentabilidade isenta de imposto de renda

(1) Fonte: Gestora. (2) As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor sobre o desempenho do mercado, bem como em diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo projeções sobre potenciais eventos futuros. A porcentagem de retorno médio ao ano pode não corresponder ao estimado. Não há garantia de que potenciais oportunidades estejam disponíveis para o Gestor bem como não há garantias de que o retorno esperado seja alcançado. (3) O imóvel, anteriormente caracterizado como edifício de uso comercial e atualmente objeto de processo de transformação de uso para residencial, por meio de projeto de retrofit com ampliação de área construída e nova edificação — possui processo administrativo em tramitação junto à Prefeitura de São Paulo, no âmbito da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento — SMUL. (4) A contratação de Greystar e de Metaforma Inc como prestadores de serviços está em processo de negociação e ainda não foi concluída.

As vantagens da tese de retrofit



- Prazo de construção menor que a incorporação**
O ritmo de desembolso em projetos retrofit é mais acelerado quando comparado ao greenfield, o que leva a projetos de menor duração.
- Ciclo de investimento mais curto**
O fluxo de caixa do projeto se torna positivo mais cedo, uma vez que o empreendimento demanda menos tempo até que possa gerar renda ou ser vendido.
- Redução de risco de mercado**
Há menor exposição a riscos de execução e de mercado por se tratarem de projetos mais simples e rápidos de serem realizados. Além disso, há maior colateral desde o início do empreendimento.

(1) Fonte: Gestora

(2) As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor sobre o desempenho do mercado, bem como em diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor.

Atratividade do Produto de Multifamily

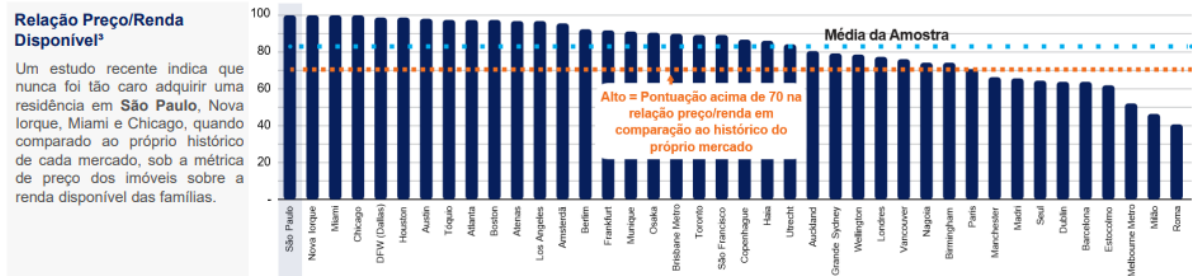
O **multifamily** é o modelo de residencial para renda dominante nos maiores mercados do mundo, como nos EUA, onde quase 35% das pessoas vivem em unidades alugadas, sendo 47,5% em empreendimentos multifamily. Apesar de subpenetrado no Brasil, a tese de residencial de renda já é comprovada por aqui, dado que 20% das famílias já moram de aluguel.

 Aumento de preço dos imóveis	 Mudanças sociais-demográficas	 Mercado endereçável relevante e subpenetrado	 Relação risco x retorno favorável	 Crescimento de demanda por aluguel x compra
O aumento de preço dos imóveis de médio/alto padrão, aliado a condições desfavoráveis de taxas de juros impedem a aquisição de residências por parte de famílias fora das faixas de renda atingidas por subsídios governamentais.	Mudanças no perfil das famílias, com pessoas se casando mais tarde, se separando mais cedo e tendo os filhos saindo de casa ainda jovens, fez com que o número de habitantes por domicílio caísse de 4,0 para 2,8 nos últimos 30 anos, criando demanda adicional por mais moradias.	No Brasil, 20% das pessoas já vivem de aluguel, mas o conceito de multifamily ainda é subpenetrado. O mercado tem demonstrado que existe demanda para esse tipo de produto e que as pessoas estão dispostas a pagar para ter mais qualidade e experiência no âmbito residencial.	A demanda por residências é perene e menos dependente de ciclos econômicos comparado a outros segmentos do mercado imobiliário. Com isso, a percepção de riscos é baixa , fazendo com que o mercado de residencial para renda seja o setor com menor cap rate transacionado nos mercados globais.	Tem se tornado comum entre as gerações mais jovens a maior demanda por aluguel ao invés da compra de um imóvel, explicada por motivos como: desenvolvimento do mercado de capitais, menor dispêndio inicial e flexibilidade para mudanças futuras .

(1) Fonte: Gestora

(2) As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor sobre o desempenho do mercado, bem como em diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor.

Tendências favoráveis para o Multifamily



Fonte: 1. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC) do IBGE; 2. OECD (2024), OECD Affordable Housing Database - indicator HM1.3 Housing tenures, <https://oe.cd/ahd>; 3. Hines Research: Global Living Outlook.

Angélica 745: O Projeto

Tese de Investimento

Localização premium com potencial para valorização do ativo via renovação e demanda para locação

O Bairro de Higienópolis é um bairro de classe média/alta, que possui um dos estoques residenciais mais antigos da cidade de São Paulo - mais de 60% das edificações foram construídas antes de 1980*, e possui demanda para locação.

Concorrência limitada

A oferta futura de empreendimentos imobiliários na região é estruturalmente limitada por tombamentos e perfil fundiário. Novos produtos com infraestrutura completa de lazer e que ofereçam excelente experiência ao locatário, tendem a capturar valor rapidamente.

Múltiplas saídas

O venda do empreendimento locado pode ocorrer de diversas formas como:
i) venda total para um investidor único, ii) listagem do fundo para renda ou iii) venda pulverizada das unidades.

Informações do Projeto

Área Privativa do residencial	14.013 m²
Área Bruta Comercial	962m²
Aluguel Médio Residencial	R\$ 145/m²
Aluguel Médio Comercial	R\$ 65/m²
Yield on Cost	IPCA + 11,5%
Tipologias	Studios, 1 e 2 dormitórios
Unidades de Comércio	2
Vagas	50

Cronograma



(1) Fonte: Gestora

(2) As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor sobre o desempenho do mercado, bem como em diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor.

Localização Privilegiada



(1) Fonte: Gestora

(2) As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor sobre o desempenho do mercado, bem como em diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor.

Higienópolis: O Bairro



Fundação Armando Álvares Penteado



Shopping Pátio Higienópolis



Universidade Presbiteriana Mackenzie



Mercado Livre Arena Pacaembu

Fonte: Gestora

Higienópolis: O Bairro

Higienópolis é um dos bairros mais valorizados da cidade de São Paulo, sendo desejado por sua proximidade a escolas e universidades tradicionais, serviços de alta qualidade e com boa conectividade e facilidade de acesso.



Estações de metrô Santa Cecília e Higienópolis-Mackenzie



Restaurante Modi, Carlota, Le Jazz Brasserie, Padaria Barcelona, Café Colon



Parque Buenos Aires e Praça Vilaboim



Shopping Pátio Higienópolis, Rua da Consolação



Universidade Mackenzie, FAAP e Colégio Rio Branco



Museu de Arte Brasileira, Instituto Moreira Sales, Paço das Artes



Estádio Pacaembu, Museu do Futebol e São Paulo Athletic Club



À 10min da Av. Paulista e 7min da Av. Pacaembu



(1) Fonte: Gestora

(2) As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor sobre o desempenho do mercado, bem como em diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor.

Entrada principal pela Av. Angélica



Imagem Ilustrativa: Angélica 745

- 1. Jardins de Chuva**
Infraestrutura verde em frente ao edifício, possibilitando o escoamento e absorção de água da chuva a partir de uma rede de drenagem subterrânea.
- 2. Rampa de Acesso**
Rampa de acesso principal do prédio conformando um estar urbano a partir de seus patamares interlaçados com a subida e vegetação.
- 3. Varanda Interna**
Espaço externo com acesso particular pela área comercial.
- 4. Paisagismo Frondoso**
Trecho de área permeável do projeto, fundamental para a drenagem. Seu porte e densidade darão valor cênico comunicando com o conceito do projeto.

Fonte: Gestora

Térreo e entrada pela Rua Barão de Tatuí

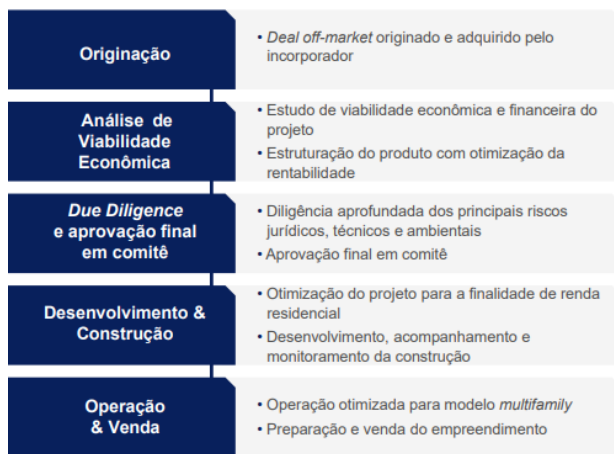


Imagem Ilustrativa: Angélica 745

Fonte: Gestora

Gestão e Governança

Processo de Investimentos

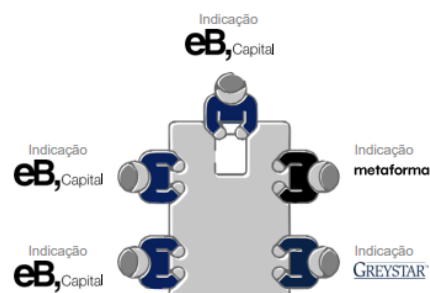


(1) Fonte: Gestora

(2) As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor sobre o desempenho do mercado, bem como em diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor.

Comitê de Investimento

- Aliança entre os stakeholders garante que as tomadas de decisão sejam sempre em benefício final do cotista;
- Alinhamento de interesse evita o conflito agente-principal na estrutura de investimento.



Estrutura do Fundo



1) Fonte: Gestora

Estrutura do Fundo

Sênior
R\$ 160 milhões (80%)
Subordinada
R\$ 40 milhões (20%)

Rentabilidade Alvo

20%	80%
Rentabilidade Alvo IPCA + 20% a.a. (equivalente a IPCA + 24% a.a. bruto IR)*	Rentabilidade Alvo IPCA + 9 a.a. (equiv. a IPCA + 11,3% bruto IR)* Até IPCA + 11,5% a.a. (equiv. a IPCA + 14,2% bruto de IR)*

* Estimativa considera IPCA de 4% a.a. e alíquota de imposto de renda de 15%.

Sensibilidade de Retorno Real – Cota Subordinada

		Data de Saída				
# Meses após a estabilização		1	3	6	9	12
Cap Rate de Saída		abr-29	jun-29	set-29	dez-29	mar-30
	7,5%	22,5%	21,9%	20,7%	20,0%	20,0%
	8,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
	8,5%	18,0%	18,0%	17,7%	17,2%	16,7%

(1) Fonte: Gestora

(2) As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor sobre o desempenho do mercado, bem como em diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo projeções sobre potenciais eventos futuros. A porcentagem de retorno médio ao ano pode não corresponder ao estimado. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor bem como não há garantias de que o retorno esperado seja alcançado.

Estudo de Viabilidade

Fluxo de Caixa (em valores reais)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Captação Total	200.000.000	-	-	-	-
Desenvolvimento Imobiliário	(77.206.119)	(61.567.123)	(59.311.269)	(185.900)	-
Resultado Operacional Multifamily	-	(495.000)	128.210	15.811.032	3.421.183
Venda de Unidades Líquido	618.029	2.283.332	22.826.462	5.036.383	-
Venda do Ativo Multifamily Líquido	-	-	-	-	261.990.374
Resultado Operacional Caixa	(76.588.090)	(59.778.791)	(36.356.598)	20.661.514	265.411.558
Custos da Oferta	(10.860.000)	-	-	-	-
Taxa de Administração, Gestão e Performance	(1.296.143)	(2.386.900)	(2.386.900)	(2.386.900)	(9.007.878)
Resultado Caixa	(88.744.233)	(62.165.692)	(38.743.498)	18.274.614	256.403.679
Distribuição Cota Sênior (Principal + Benchmark)	-	-	4.353.306	17.413.226	204.239.382
<i>Distribuição por cota</i>	-	-	2,7	10,9	127,6
Distribuição Cota Subordinada (Principal + Benchmark)	-	-	7.149.421	5.134.317	75.182.939
<i>Distribuição por cota</i>	-	-	17,9	12,8	188,0
Distribuição Total	-	-	11.502.727	22.547.543	279.422.321
<i>Distribuição total por cota</i>	-	-	20,6	23,7	315,6

(1) Fonte: Gestora

(2) As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor sobre o desempenho do mercado, bem como em diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo projeções sobre potenciais eventos futuros. A porcentagem de retorno médio ao ano pode não corresponder ao estimado. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor bem como não há garantias de que o retorno esperado seja alcançado.

Estrutura do Kicker para Cota Sênior

- No momento da venda do ativo, todo o fluxo de resultado distribuído deverá ser pago à cota sênior até que a rentabilidade de IPCA + 9% a.a. seja atingida;
- O excesso de retorno deverá ser distribuído à cota subordinada até que seja atingida a rentabilidade de IPCA + 20% a.a.;
- Após atingido o benchmark da cota subordinada, o excesso de retorno será distribuído para a cota sênior até essa atingir a rentabilidade de IPCA + 11,5% a.a. (ação do kicker de performance);
- Se houver, todo o excedente de resultado será distribuído para a cota subordinada, conferindo a essa características tradicionais de investimentos imobiliários, enquanto a cota sênior tem um blend entre o investimento em "papel" e "tijolo".

Termos & Condições

Gestora	eB Capital
Coordenador Líder	XP Investimentos CCTVM S.A.
Administrador	XP Investimentos CCTVM S.A.
Tipo da Oferta	Oferta Pública (Resolução CVM nº 160), registro automático
Emissão	1ª Emissão de Cotas
Ambiente de Negociação	Ambiente Cetip (Balcão)
Prazo	Determinado, de 5 anos + 1 ano
Rentabilidade Alvo	Subclasse de Cota Sênior: IPCA + 9% a.a. e, após atendida a rentabilidade alvo da Sub, IPCA + 11,5% a.a. Subclasse de Cota Subordinada: IPCA + 20% a.a., após atendida a rentabilidade alvo de IPCA + 9% a.a. da Sênior. Todo o excedente após a satisfação do IPCA + 11,5% a.a. da Sênior vai para a Sub
Volume Base da Oferta	R\$ 200 milhões, sendo: Subclasse de Cota Sênior: R\$ 160 milhões Subclasse de Cota Subordinada: R\$ 40 milhões Sem possibilidade de lote adicional
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 100 milhões
Regime de Colocação	Melhores esforços
Preço da Cota	R\$ 100,00
Público-Alvo	Investidores Qualificados
Ordem Mínima por Investidor	Subclasse de Cota Sênior: sugestão XP de R\$10 mil por investidor, com integralização em D+0 em Fundo DI + mecanismo de chamada de capital Subclasse de Cota Subordinada: em validação pela XP (deixar em colchete por ora), com integralização em D+0 em Fundo DI + mecanismo de chamada de capital
Taxa de Gestão + Administração	1,70% a.a.
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder IPCA + 8% a.a.
Comissionamento	Comissão de Estruturação: 1,50%, a ser pago pelo Fundo Comissão de Distribuição: 2,25% a ser pago pelo Fundo
Rebate	30% incidente sobre a soma da Taxa de Gestão + Administração e desconto da Taxa de Gestão 20% incidente sobre a Taxa de Performance e desconto da Taxa de Performance

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

ANEXO II REGULAMENTO VIGENTE

ANEXO III ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO IV INFORME ANUAL DO FUNDO

eB,Capital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

eB, Capital

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Por este instrumento particular (“**Instrumento de Deliberação Conjunta**”), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 29 de junho de 2009, neste ato representado nos termos do seu estatuto social (“**Administradora**”), e a **EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 4º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 28.620.199/0001-70, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.796, neste ato representado nos termos do seu contrato social (“**Gestor**” e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os “**Prestadores de Serviços Essenciais**”), **RESOLVEM:**

- (i) constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), destinado a investidores qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**”), denominado “**EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**” (“**Fundo**”);
- (ii) definir que o patrimônio do Fundo será representado por uma classe única de cotas de responsabilidade limitada, sob a forma de condomínio fechado, denominada “**CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**” (“**Classe**”);
- (iii) desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
- (iv) aprovar a indicação, pela Administradora, do Sr. **LIZANDRO SOMMER ARNONI**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 23.855.140-4 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 279.902.288-07, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, como o diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo e da Classe, no limite de sua responsabilidade, nos termos previstos no Regulamento;
- (v) aprovar o regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), nos termos do **ANEXO I** ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta;
- (vi) aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe (“**Cotas**” e “**Emissão**”, respectivamente) para distribuição pública primária, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), em regime de melhores esforços de colocação (“**Oferta**”), bem como seus principais termos e condições, incluindo:
 - (a) **Rito:** a Oferta seguirá o rito de registro automático, nos termos do Artigo 26, inciso VI, “b”, da Resolução CVM 160.
 - (b) **Público-Alvo:** a Oferta será destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores**”).

Qualificados) que atendam ao público-alvo da respectiva Subclasse, conforme os respectivos Apêndices.

- (c) **Montante Inicial da Oferta:** até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) referente à emissão das Cotas A (**"Montante Inicial da Oferta A"**) e R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) referente à emissão das Cotas B (**"Montante Inicial da Oferta B"**) e quando em conjunto com o Montante Inicial da Oferta A, o **"Montante Inicial da Oferta"**), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido); ou (ii) aumentado em razão possibilidade da distribuição das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido).
- (d) **Quantidade Inicial de Cotas:** serão emitidas até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, sendo até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas da Subclasse A (**"Cotas A"**) e até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas da Subclasse B (**"Cotas B"**), observado que as Cotas B deverão corresponder a 20% (vinte por cento) do total de Cotas efetivamente emitidas no âmbito da Oferta (incluindo eventuais Cotas Adicionais) (**"Proporção de Subordinação"**).
- (e) **Preço de Emissão:** as Cotas serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais).
- (f) **Lote Adicional:** nos termos do Artigo 50, da Resolução CVM 160, caso seja verificado um excesso de demanda pelas Cotas no âmbito da Oferta, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 10% (dez por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentas mil) de Cotas adicionais, sendo até 160.000 (cento e sessenta mil) Cotas A e até 40.000 (quarenta mil) Cotas B (**"Cotas Adicionais"**), correspondentes a até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder. A emissão das Cotas Adicionais deverá observar a Proporção de Subordinação.
- (g) **Montante Total da Oferta:** o montante total da Oferta, considerando o Montante Inicial da Oferta e eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), equivalente a 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Cotas, sendo 1.760.000 (um milhão, setecentas e sessenta mil) Cotas A e 440.000 (quatrocentas e quarenta mil) Cotas B, observada a Proporção de Subordinação (**"Montante Total da Oferta"**).
- (h) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo:** será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas (**"Distribuição Parcial"**), desde que observado o montante mínimo da Oferta de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente 1.000.000 (um milhão) de Cotas, sendo 800.000 (oitocentas mil) Cotas A e 200.000 (duzentas mil) Cotas B (**"Montante Mínimo da Oferta"**), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização do Montante Total da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá encerrar a Oferta a qualquer tempo, cabendo ao Administrador cancelar as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição. Independentemente do volume efetivamente distribuído no âmbito da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial, deverá ser observada a Proporção de Subordinação, ou seja, as Cotas B deverão representar, obrigatoriamente, 20% (vinte por cento) do volume total de Cotas efetivamente emitidas colocadas no âmbito da Oferta (considerando-se a soma das Cotas inicialmente ofertadas e, se for o caso, das Cotas Adicionais).
- (i) **Período de Distribuição:** até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160.

- (j) **Data de Emissão:** para todos os fins, a data de emissão das Cotas corresponderá à data de liquidação da Oferta.
 - (k) **Subscrição de Cotas:** a subscrição de Cotas será efetivada mediante a celebração de Boletim de Subscrição ou documento de subscrição aplicável, conforme o caso, e Termo de Adesão, nos termos do Regulamento.
 - (l) **Integralização das Cotas:** a integralização das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, à vista em moeda corrente nacional, em data a ser oportunamente definida pelo Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, nos termos do Regulamento e dos respectivos documentos de subscrição.
 - (m) **Negociação das Cotas:** as Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (FUNDOS21), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.
 - (n) **Investimento mínimo por investidor:** Com relação à Subclasse A, cada Investidor interessado em subscrever Cotas A deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas A, perfazendo a aplicação mínima inicial da Oferta A o montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (“**Aplicação Mínima Inicial de Cotas A**”). Com relação à Subclasse B, cada Investidor interessado em subscrever Cotas B deverá subscrever a quantidade mínima de 500 (quinhentas) Cotas Subclasse B, perfazendo a aplicação mínima inicial da Oferta B o montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“**Aplicação Mínima Inicial de Cotas B**”, em conjunto com a Aplicação Mínima de Cotas A, a “**Aplicação Mínima Inicial**”).
 - (o) **Custos:** os custos relacionados a Oferta serão arcados pela Classe.
 - (p) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos a serem captados na Oferta, deduzidas as comissões e as despesas estimadas da Oferta, serão alocados em Ativos Alvo e Ativos Financeiros, a critério do Gestor, observado o disposto na política de investimento prevista no Regulamento.
 - (q) **Coordenador Líder:** a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“**Coordenador Líder**”).
 - (r) **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da Emissão e da Oferta deverão ser previstos nos documentos da Oferta.
- (vii) aprovar a contratação da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001- 91, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de custódia de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, e ao exercício profissional dos serviços de escrituração de cotas de fundos de investimento, através do Ato Declaratório nº 11.485, expedido em 27 de dezembro de 2010, a ser contratada pelo Administrador, em nome da Classe, para prestar os serviços de (a) custódia de valores mobiliários integrantes da Carteira; e (b) escrituração das Cotas;



- (viii) submeter a registro na CVM o presente Instrumento de Deliberação Conjunta, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e seu CNPJ; e
- (ix) realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Em atenção ao Artigo 10, inciso II, da parte geral da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Deliberação Conjunta terão os significados que lhes for atribuído no Regulamento.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na sua página na rede mundial de computadores. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim acordados, firmam este Instrumento de Deliberação Conjunta, assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

São Paulo, 18 de julho de 2025.

DocuSigned by

Angelina Petrázi

Assinado por: ANGELINA PETRÁZI CPF: 4006320803
Data/Hora da Assinatura: 18/07/2025 | 20:45:34 BRT
O: ICP-Brasil OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
E-mail: AC VALD-1078-J5
-4F044E0F7D3A11-

DocuSigned by

Marcos Wanderley Pereira

Assinado por: MARCOS WANDERLEY PEREIRA 01422593793
CPF: 01422593793
Data/Hora da Assinatura: 21/07/2025 | 10:21:10 BRT
O: ICP-Brasil OU: VotoConferência
C: BR
E-mail: AC CertSign RFB GS
-B0EFD026E723A4F-

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS

E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

(Administrador)

DocuSigned by

Gabriela Elisei

Assinado por: GABRIELA ELISEI 35757677858
CPF: 35757677858
Data/Hora da Assinatura: 18/07/2025 | 21:51:07 BRT
O: ICP-Brasil OU: VotoConferência
C: BR
E-mail: AC CertSign RFB GS
-90C1A735A2A3HC-

DocuSigned by

Renata de Paula Pereira Henriques

Assinado por: RENATA DE PAULA PEREIRA HENRIQUES 11946880745
CPF: 11946880745
Data/Hora da Assinatura: 18/07/2025 | 20:28:13 BRT
O: ICP-Brasil OU: ProtonMail
C: BR
E-mail: AC CertSign RFB GS
-D07784C0D81244F-

EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

(Gestor)

* * *

ANEXO I

REGULAMENTO DO EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Restante desta página intencionalmente em branco. Regulamento consta a partir da página seguinte)

REGULAMENTO DO

EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

São Paulo/SP, 18 de julho de 2025.

REGULAMENTO DO
EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O **EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo Regulamento.

1 GLOSSÁRIO

- 1.1** Para fins do disposto neste Regulamento: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não alterarão ou afetarão o significado ou a interpretação de quaisquer disposições deste Regulamento; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo” e “particularmente” serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que for adequado para o contexto, cada termo tanto no singular quanto no plural incluirá o singular e o plural, e os pronomes masculino, feminino ou neutro incluirão os gêneros masculino, feminino e neutro; (iv) referências a este Regulamento, exceto se expressamente disposto de forma diversa, incluem seus respectivos anexos, apensos, apêndices e complementos, conforme aplicável, assim como referências a qualquer outro documento ou instrumento incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diversa; (v) referências a disposições legais e normativas serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a capítulos, itens, parágrafos, incisos ou anexos aplicam-se aos capítulos, itens, parágrafos, incisos e anexos deste Regulamento; (vii) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; (viii) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (ix) nos termos do §2º do artigo 140 da Resolução CVM 175, as referências ao “Fundo” alcançam suas classes e subclasses de cotas, da mesma forma que referências a outros fundos de investimento alcançam todas as suas classes de cotas ou classe única, conforme aplicável.
- 1.2** Os termos e expressões utilizados neste Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos neste Capítulo 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

Termo Definido	Definição
“Administradora”	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada a administrar recursos de terceiros conforme Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 29 de junho de 2009.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“Anexo”	Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento.
“Anexo Normativo III”	O Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
“Apêndice”	Apêndice descritivo de cada subclasse de Cotas.
“Assembleia”	Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
“Ativos Alvo”	Empreendimentos imobiliários que, a critério do Gestor, estejam aptos ao desenvolvimento, construção, incorporação e/ou retrofit e estejam localizados na cidade de São Paulo em bairros que sejam considerados regiões com alta demanda, os quais podem ser detidos pelo Fundo por meio da propriedade direta do imóvel, de direitos reais imobiliários ou de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Resolução CVM 175.
“Ativos do Fundo”	São os Ativos Alvo, os Outros Ativos e os Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo, conjuntamente.
“Ativos Financeiros”	Ativos definidos no item 7.3 do Anexo.
“Atualização Monetária das Cotas A”	Tem o significado atribuído no Apêndice A.
“Atualização Monetária das Cotas B”	Tem o significado atribuído no Apêndice B.
“Auditor Independente”	Empresa de auditoria independente registrada na CVM e contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Benchmark”	O parâmetro de rentabilidade das Cotas de determinada subclasse, conforme determinada no respectivo Apêndice. O <i>Benchmark</i> não representa e nem deve ser considerado como uma promessa ou uma garantia de rendimento predeterminado aos Cotistas por parte da Administradora e/ou do Gestor, nem garante que os investimentos realizados pela Classe terão retorno aos Cotistas.
“Capital Autorizado”	O capital autorizado para emissões de Cotas, que podem ser deliberadas pelo Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sem considerar o volume captado com a primeira emissão de Cotas.
“Capital Integralizado”	A soma dos valores das Cotas integralizadas por cada um dos Cotistas.

“Classe”	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe neste Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
“CMN”	Conselho Monetário Nacional.
“Código ANBIMA”	Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, atualmente vigente.
“Cotas”	Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.
“Cotas A”	As Cotas da subclasse “A”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Regulamento.
“Cotas B”	As Cotas da subclasse “B”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Regulamento.
“Cotista”	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo.
“Custodiante” ou “Escriturador”	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM ao exercício profissional de custódia de valores mobiliários pelo Ato Declaratório 11.484, de 27 de dezembro de 2010.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Início”	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série.
“Demais Prestadores de Serviços”	Os demais prestadores de serviços contratados pela Administradora e pelo Gestor, em nome do Fundo.
“Dias Úteis”	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expedientes na B3.
“Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido”	Eventos definidos no Capítulo 10 do Anexo cuja ocorrência enseja a imediata verificação, pela Administradora, se o Patrimônio Líquido está negativo.
“FIIs”	Fundos de investimento imobiliário.
“Fundo”	EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
“Gestor”	EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 4º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 28.620.199/0001-70, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores

	mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.796.
“IGPM/FGV”	Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas.
“Imóveis”	Imóveis ou quaisquer direitos reais imobiliários que possam ser um Ativo Alvo.
“Investidores Qualificados”	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“IN 1.585”	Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“IOF”	Imposto sobre Operações Financeiras.
“IPCA”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, tomando-se como índice reajuste o divulgado no segundo mês anterior àquele previsto como sendo o do pagamento da prestação, observado o disposto nos parágrafos abaixo. Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste. Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a este Regulamento, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação.
“IR”	Imposto sobre a Renda.
“IRPJ”	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
“IRRF”	Imposto de Renda Retido na Fonte.
“Justa Causa”	Uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente, judicial, administrativa ou arbitral, contra o Gestor, (a) reconhecendo infrações graves, fraude, dolo ou má-fé no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; e/ou (b) apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo. Não será devida nenhuma indenização ao Gestor caso a sua destituição ou substituição ocorra por justa causa.

“JTF”	Jurisdição considerada de tributação favorecida pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010.
“Lei nº 6.404”	Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações.
“Lei nº 8.668”	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”	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668.
“Lei nº 11.033”	Lei nº 11.033, de 31 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a tributação do mercado financeiro e de capitais.
“Lei nº 14.754”	Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme alterada, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento.
“Multa por Destituição sem Justa Causa”	Conforme item 5.10 do Regulamento.
“Ofertas”	As ofertas públicas ou privadas de distribuição de Cotas.
“Outros Ativos”	(i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários – CRI, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (viii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (ix) letras hipotecárias; (x) letras de crédito imobiliário; (xi) letras imobiliárias garantidas; e (xii) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

“Patrimônio Líquido”	O patrimônio líquido da Classe.
“Período de Investimento”	É o período de 3 (três) anos contados da Data de Início.
“Período de Desinvestimento”	Conforme item 7.15 do Anexo.
“Primeira Emissão”	Primeira emissão de Cotas, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 5.3 do Anexo.
“Política de Investimento”	Política de investimento descrita no Capítulo 7 do Anexo.
“Público-Alvo da Classe”	A Classe será destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados.
“Prazo de Duração”	O prazo de funcionamento do Fundo, que terá início na Data de Início e término em 5 (cinco) anos contados da Data de Início, podendo ser prorrogado por até 1 (um) ano, a critério do Gestor, podendo chegar ao prazo de duração máximo de 6 (seis) anos contados da Data de Início.
“Prestadores de Serviços Essenciais”	A Administradora e o Gestor.
“Regulamento”	O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices.
“Resolução Conjunta 13”	Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024, editada pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
“Resolução CVM 160”	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 175”	Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022.
“Rendimentos Adicionais Cotas A”	Tem o significado atribuído no Apêndice A.
“Rendimentos Alvo Cotas B”	Tem o significado atribuído no Apêndice B.
“Rendimentos Prioritários Cotas A”	Tem o significado atribuído no Apêndice A.
“Retorno Preferencial Cotas A”	Tem o significado atribuído no Apêndice A.
“Retorno Alvo Cotas B”	Tem o significado atribuído no Apêndice B.
“SELIC”	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
“Sumário da Remuneração”	Sumário mantido pelo Gestor indicando o racional de segregação da Taxa Global, observado o modelo disponibilizado pela ANBIMA.
“Taxa de Administração”	Remuneração devida nos termos do item 6.3 do Anexo.
“Taxa de Distribuição Primária”	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um

	percentual fixo, conforme determinado no ato de aprovação de cada nova emissão de Cotas.
“Taxa de Gestão”	Remuneração devida nos termos do item 6.4 do Anexo.
“Taxa de Performance”	Remuneração devida nos termos do item 6.8 do Anexo.
“Taxa Global”	Remuneração total a ser paga pela Classe à título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa Máxima de Custódia e Taxa Máxima de Distribuição, conjuntamente.
“Taxa Máxima de Distribuição”	Remuneração máxima a ser paga aos prestadores de serviço que sejam contratados e remunerados de forma contínua pela Classe em razão da prestação de serviço de distribuição das Cotas.
“Termo de Adesão”	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

2 CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- 2.1 O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 2.2 O Fundo é constituído com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas.
 - 2.2.1 As disposições relativas à Classe encontram-se no Anexo.

3 PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

- 3.1 O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início. O prazo de duração inicial do Fundo será de 5 (cinco) anos contados da Data de Início, podendo ser prorrogado por até 1 (um) ano, a critério do Gestor, podendo chegar ao prazo de duração máximo de 6 (seis) anos contados da Data de Início. O prazo máximo de duração do Fundo apenas poderá ser prorrogado mediante aprovação em Assembleia.

4 PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E RESPONSABILIDADES

- 4.1 A administração fiduciária do Fundo será realizada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada a administrar recursos de terceiros conforme Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 29 de junho de 2009.
- 4.2 A gestão do Fundo será realizada pela **EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 4º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 28.620.199/0001-70, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.796.

- 4.3** Os Prestadores de Serviços Essenciais e Demais Prestadores de Serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável, observado o Capítulo 9 abaixo.
- 4.4** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação dos Demais Prestadores de Serviços não altera o regime de responsabilidade do Prestador de Serviço Essencial e dos Demais Prestadores de Serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.
- 4.5** Para fins do item 4.3. acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, do Gestor e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (i) na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (ii) neste Regulamento, incluindo o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices; e (iii) no acordo operacional do Fundo e nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

5 SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

- 5.1** A Administradora e o Gestor deverão ser substituídos nas hipóteses de (i) renúncia; (ii) destituição por deliberação da Assembleia; ou (iii) descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestores de recursos, no caso do Gestor.
- 5.1.1** Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no item 12.3.1 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.
- 5.2** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou do Gestor, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.
- 5.2.1** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia prevista no *caput*, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 5.2.2** No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que:
- (i) o Gestor deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituído, observado o prazo estabelecido acima; e
 - (ii) a Administradora fica obrigada 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 do Fundo, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.
- 5.2.3** Aplica-se o disposto no item 5.2.2(ii) acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora,

cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger nova Administradora para processar a liquidação.

- 5.2.4** No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador e/ou gestor temporários, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 5.2.
- 5.2.5** Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 5.2 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.
- 5.2.6** Nas hipóteses referidas no item 5.2.2 acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger uma nova administradora constituirá documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.
- 5.2.7** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.
- 5.3** Enquanto o novo gestor não for aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos do Fundo poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e (ii) a Administradora poderá contratar gestor para executar a gestão da carteira de Ativos do Fundo.
- 5.4** Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.
- 5.5** Caso a Assembleia referida no item 5.2 acima aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.
 - 5.5.1** Se (i) a Assembleia prevista no item 5.5 acima não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou (ii) tiver decorrido o prazo estabelecido no item 5.2.2 acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.
- 5.6** Se a Assembleia não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.
- 5.7** O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, (i) colocar à disposição do seu substituto, durante o processo de substituição e até que este seja finalizado, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130

da parte geral da Resolução CVM 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial; e (ii) prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

- 5.8** Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre (i) a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou (ii) a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador temporário ou gestor temporário, conforme o caso.
- 5.9** No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou até a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.
- 5.10** A Assembleia poderá deliberar pela destituição do Gestor com ou sem Justa Causa. Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa, aplicar-se-á o seguinte: (i) a cobrança de multa não compensatória no valor equivalente a 18 (dezoito) vezes o valor mensal da Taxa de Gestão devida no mês anterior à efetiva destituição do Gestor em questão a ser arcada pelo novo gestor, por meio de abatimento da remuneração que vier a ser atribuída ao novo gestor indicado em substituição, sendo certo que não deverá haver majoração da Taxa de Administração, Taxa de Gestão ou da Taxa de Performance em decorrência da destituição sem Justa Causa, de modo a não onerar os cotistas do Fundo; e (ii) o pagamento da Taxa de Performance ao Gestor em questão, se houver, calculada de forma *pro rata die*, até a data da sua efetiva destituição ((i) e (ii) em conjunto, “**Multa por Destituição sem Justa Causa**”).
- 5.11** As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços, com exceção do disposto no item 5.10 acima, que se aplica especificamente à hipótese de destituição do Gestor.

6 RESPONSABILIDADE SOBRE OS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- 6.1** A Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo, se (i) os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (ii) os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM, sendo certo que as atribuições e a responsabilidade pela prestação do serviço perante o Fundo e seus Cotistas continuarão a exclusivo cargo do Prestador de Serviços contratado.
- 6.2** O Gestor somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pelo Gestor, em do Fundo, se (i) os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (ii) os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM. Em todo caso, as atribuições e a responsabilidade pela prestação dos serviços elencados nas hipóteses (i) ou (ii) perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do Prestador de Serviços contratado.

7 OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 7.1** A Administradora e o Gestor devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.
- 7.2** A Administradora, o Gestor e os demais prestadores de serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever da Administradora e do Gestor de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos da Resolução CVM 175. A aferição da responsabilidade da Administradora, do Gestor e dos demais prestadores de serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (i) na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (ii) neste Regulamento, incluindo seus anexos, suplementos e apêndices; e (iii) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

Obrigações da Administradora

- 7.3** A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento ao Gestor e aos demais prestadores de serviços.
- 7.4** É de competência e obrigação da Administradora, observado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável, as seguintes atividades:
- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
 - (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
 - (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
 - (iv) representar a Classe em juízo e fora dele;
 - (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
 - (vi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento em relação ao Capital Autorizado;
 - (vii) considerando as orientações do Gestor, selecionar os bens e direitos que comporão o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos ao Gestor, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos Financeiros;
 - (viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

- (a) não integram o ativo da Administradora;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais em benefício da Administradora, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas;
- (ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (a) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do fundo; e
 - (b) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (xi) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (xii) fiscalizar o andamento dos Ativos Alvo investidos pela Classe.
- (xiii) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xiv) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (xv) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (a) o registro de Cotistas;
 - (b) o livro de atas de Assembleias;
 - (c) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
 - (d) os pareceres do Auditor Independente; e
 - (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (xvi) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (xvii) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

- (xviii) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- (xix) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 18.4 abaixo;
- (xx) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada;
- (xxi) realizar o acompanhamento do cumprimento da ordem de prioridade de pagamentos prevista no Anexo e nos Apêndices, em especial do pagamento do Retorno Preferencial Cotas A, do Retorno Alvo Cotas B e dos Rendimentos Adicionais Cotas A;
- (xxii) observar as disposições do Regulamento;
- (xxiii) cumprir as deliberações da Assembleia; e
- (xxiv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador.

7.5 Com a prévia e expressa orientação e anuência do Gestor, a Administradora será responsável por efetuar os investimentos e desinvestimentos nos Imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Obrigações do Gestor

7.6 A gestão da carteira de Ativos do Fundo será realizada pelo Gestor, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos Financeiros que vierem a ser adquiridos pelo Fundo, bem como através do fornecimento de auxílio, orientações e recomendações à Administradora no tocante aos Ativos Alvo que venham a integrar e que integram a carteira de Ativos do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

7.7 O Gestor detém amplos poderes para adquirir os Ativos Alvo e Ativos Financeiros previstos na Política de Investimento em nome da Classe, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor. O Gestor também será responsável por eventuais decisões relativas à securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo.

7.8 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que estejam sujeitos, o Gestor obriga-se a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 84, 85, 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (iii) informar à Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pelo Gestor em nome do Fundo;

- (iv) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe, com exceção dos custos oriundos de emissões e/ou ofertas do Fundo, que serão custeadas pelo Fundo;
- (v) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (vi) observar as disposições do Regulamento;
- (vii) cumprir as deliberações da Assembleia;
- (viii) praticar todos os atos necessários à gestão discricionária da carteira de Ativos do Fundo, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (ix) orientar a Administradora acerca da estratégia de investimento e desinvestimento em Ativos Alvo;
- (x) monitorar o desempenho da carteira do Fundo, a evolução do seu valor de patrimônio;
- (xi) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos do Fundo;
- (xii) representar o Fundo e votar nas assembleias gerais dos Ativos do Fundo, conforme política de voto;
- (xiii) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas;
- (xiv) aprovar a emissão de novas Cotas no âmbito do Capital Autorizado;
- (xv) realizar o acompanhamento do cumprimento da ordem de prioridade de pagamentos prevista no Anexo e nos Apêndices, em especial do pagamento do Retorno Preferencial Cotas A, do Retorno Alvo Cotas B e dos Rendimentos Adicionais Cotas A;
- (xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor; e
- (xvii) em nome do Fundo, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações do Fundo, desde que observado o disposto na Resolução CVM 175 e na regulamentação aplicável, em especial, no artigo 86, § 2º, da parte geral, sem a necessidade de aprovação em Assembleia.

Vedações

7.9 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento;
- (iii) constituir ônus reais sobre bens imóveis integrantes da carteira de Ativos do Fundo, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (iv) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo através de Chamadas de Capital;
- (v) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

- (vi) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e
- (vii) praticar qualquer ato de liberalidade.

7.9.1 A vedação prevista no item 7.9(iii) acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

7.10 Adicionalmente ao previsto no item 7.9 acima, é vedado ao Gestor, utilizando recursos da Classe:

- (i) aplicarem no exterior recursos captados no País;
- (ii) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) a Classe e a Administradora, o Gestor; (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; (c) a Classe e o representante de cotistas; e (d) a Classe e o empreendedor;
- (iii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
- (iv) 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
- (v) 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.

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

7.10.2 O Gestor poderá contrair empréstimos, em nome da Classe, para fazer frente ao inadimplemento de qualquer Cotista que deixe de integralizar as Cotas por ele subscritas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento do compromisso previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

7.11 É vedado ao Gestor receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na avaliação, recomendação e/ou tomada de decisão de investimento.

7.12 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

7.12.1 As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da, ou tendo como contraparte a, Administradora ou Gestor ou de pessoas a eles ligados;

- (ii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iii) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou ao Gestor para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e
- (iv) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do Gestor ou pessoas a eles ligados, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

7.12.2 Consideram-se pessoas ligadas:

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

7.12.3 Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora ou ao Gestor.

8 DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

8.1 A Administradora deverá prestar ou contratar, em nome do Fundo, os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, bem como de escrituração de suas Cotas. Adicionalmente, a Administradora deverá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de auditoria independente.

8.2 Mediante orientação do Gestor, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- (i) distribuição primária de Cotas;
- (ii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe;
- (iii) formador de mercado para as Cotas, observado, se for o caso, o disposto no item 13.1(xiv) abaixo;
- (iv) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (v) custódia de ativos financeiros.

8.2.1 Os serviços mencionados nos itens (i) a (iii) acima, são de contratação facultativa. Os serviços mencionados nos itens (iv) e (v) acima, são obrigatórios, devendo

ser prestados diretamente pela Administradora, estar devidamente habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços.

8.2.2 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, 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.

8.3 Desde que previsto no respectivo Regulamento ou aprovado pela Assembleia, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão contratar, em nome do Fundo, outros serviços, além daqueles previstos nos itens 8.1 a 8.3 acima.

9 ENCARGOS

9.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;
- (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 e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis;
- (vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia ou de acordo com um devedor;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas incorridos em defesa dos interesses do Fundo e da Classe, 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 integrantes da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Fundo ou da Classe no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (x) despesas com a realização da Assembleia;
- (xi) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação da Classe;
- (xii) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira da Classe;

- (xiii) despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira da Classe;
 - (xiv) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
 - (xv) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
 - (xvi) Taxa de Performance;
 - (xvii) na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, na Taxa de Gestão ou na Taxa de Performance, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM 175, montantes devidos aos fundos investidores, quando assim a regulamentação em vigor autorizar;
 - (xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM 175 e do Regulamento;
 - (xix) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:
 - (a) consultoria especializada;
 - (b) empresa(s) especializada(s) para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, 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;
 - (c) formador de mercado para as Cotas.
 - (xx) remuneração devida ao Custodiante;
 - (xxi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
 - (xxii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e
 - (xxiii) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 9.1.1** Qualquer despesa não prevista no item 9.1 acima como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

9.2 Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

10 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS

10.1 A apuração do valor dos Ativos do Fundo é de responsabilidade da Administradora, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

10.1.1 O critério de apreçamento dos Ativos Alvo não-imobiliários e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante, observada a regulamentação aplicável.

- 10.2** No caso dos Ativos Alvo que sejam bens imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora ou por outra empresa especializada.
- 10.3** As provisões e as perdas relativas aos Ativos integrantes da carteira da Classe serão calculadas pela Administradora, de acordo com a regulamentação vigente.
- 10.4** O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável.

11 PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

- 11.1** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, conforme orientações a serem encaminhados pelo Gestor, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.
- 11.2** No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 7.4(viii) acima, deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.
- 11.3** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.
- 11.4** O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

12 PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

- 12.1** Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente (i) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento de amortização de Cotas e distribuições de rendimentos; (ii) comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (iii) divulgará fato relevante, nos termos do item 15.2 abaixo.
 - 12.1.1** Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá (i) elaborar, em conjunto com o Gestor, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, “a”, da parte geral da Resolução CVM 175; e (ii) convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.
 - 12.1.2** Se, após a adoção das medidas previstas no item 12.1 acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item 12.1.1 acima será facultativa.
 - 12.1.3** Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 12.1.1(ii) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido deixou

de estar negativo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste Capítulo 12, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos do item 15.2 abaixo, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

- 12.1.4** Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 12.1.1(ii) acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Administradora deverá divulgar fato relevante imediatamente informando sobre tal evento, mas a Assembleia deverá ser realizada de qualquer forma, para que o Gestor apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 12.1.5 abaixo.
- 12.1.5** Na Assembleia prevista no item 12.1.1(ii) acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175: (i) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (ii) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (iii) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (iv) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.
- 12.1.6** O Gestor será obrigado a comparecer à Assembleia mencionada no item 12.1.1(ii) acima, na qualidade de responsáveis pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência do Gestor não impedirá a realização da Assembleia pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.
- 12.1.7** Se a Assembleia de que trata o item 12.1.1(ii) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item 12.1.5 acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.
- 12.2** A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.
- 12.3** Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos do item 15.2 abaixo.
 - 12.3.1** Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.
- 12.4** Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá (i) divulgar fato relevante, nos termos do item 15.2 abaixo; e (ii) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175.

13 ASSEMBLEIA

13.1 É de competência privativa da Assembleia:

- (i) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;
- (ii) deliberar sobre a substituição da Administradora ou do Gestor, observado o disposto no item 5.10;
- (iii) aprovar a emissão de novas Cotas que exceder o limite de Capital Autorizado;
- (iv) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;
- (v) alterar o Regulamento, exceto nas hipóteses previstas no item 13.1.1;
- (vi) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;
- (vii) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas no item 12.1.5 acima;
- (viii) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (ix) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (x) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (xi) eleição e destituição de representante dos Cotistas, nos termos deste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xiii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de Gestão e à Taxa de Performance; e
- (xiv) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, do Gestor ou partes a eles relacionados para o exercício da função de formador de mercado.

13.1.1 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: (i) necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; (ii) necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou (iii) redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da Taxa de Performance, se aplicável.

13.1.2 As alterações referidas nos itens 13.1.1(i) e 13.1.1(ii) acima deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no item 13.1.1(iii) acima deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

- 13.2** A convocação da Assembleia deverá ser feita pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.
- 13.3** Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante de Cotistas, poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da Assembleia para deliberar sobre ordem do dia de interesse da Classe ou da comunhão de Cotistas.
- 13.3.1** O pedido de convocação da Assembleia pelo Gestor, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo representante de Cotistas será dirigido à Administradora, que, por sua vez, deverá convocar a Assembleia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.
- 13.3.2** A convocação da Assembleia deverá ser encaminhada pela Administradora a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, do Gestor e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.
- 13.3.3** Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 13.18 abaixo. A convocação da Assembleia deverá enumerar expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia.
- 13.4** A primeira convocação da Assembleia deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.
- 13.4.1** Para efeito do disposto no *caput*, admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.
- 13.5** A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.
- 13.6** A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias:
- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
 - (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
 - (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.
- 13.6.1** Nas Assembleias ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV,

da mesma norma devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

13.6.2 Sempre que a Assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o *caput* incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

13.7 Por ocasião da Assembleia 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 à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

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

13.7.2 O percentual de que trata o *caput* deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

13.7.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos no item 13.6 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 13.7.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

13.8 A Assembleia será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista.

13.9 Todas as decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 13.10 abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia.

13.10 As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iv), (v), (x), (xii) e (xiii) do item 13.1 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotas que representem:

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

13.10.1 Os percentuais de que trata o item 13.10 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

13.11 A alteração das características das Cotas, incluindo a alteração dos direitos por elas conferidos, remuneração e condições de pagamento, deve ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia e que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento) da subclasse afetada. Adicionalmente, qualquer alteração na prioridade de recebimento de rendimentos das Cotas A ou no Retorno Preferencial Cotas A, bem como a eventual prorrogação do Prazo de Duração (ressalvado o disposto no item 3.1 deste Regulamento e no item 3.1 do Anexo), deve ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia e que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A.

13.12 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no item 13.13 abaixo.

13.12.1 Ao receber a solicitação de que trata o *caput*, a Administradora deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

13.12.2 Nas hipóteses do *caput*, a Administradora 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.

13.12.3 É vedado à Administradora do Fundo:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 13.12 acima;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 13.12.2 acima.

13.13 O pedido público de representação em Assembleia, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

13.14 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe afetada.

13.15 O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da respectiva Classe.

13.16 Somente poderão votar na Assembleia, os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

13.17 Ressalvado o disposto nos itens 13.17.1 e 13.17.2, não poderão votar na Assembleia (i) os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; (ii) os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; (iii) as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

13.17.1 A vedação de que trata o item 13.17 acima não se aplicará quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) do item 13.17 acima; ou (ii) houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora.

13.17.2 A vedação de que trata o item 13.17 acima também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia 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.

13.17.3 Previamente ao início das deliberações, cabe exclusivamente ao cotista de que trata o item 13.17(iv) acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

13.18 A Assembleia deverá ser realizada, impreterivelmente, de modo eletrônico, podendo admitir, adicionalmente à participação eletrônica, a participação presencial, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação, nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM 175.

13.18.1 A Administradora deverá tomar as medidas para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação dos Cotistas.

13.18.2 Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora com, no mínimo, 1 (um) dia de antecedência da realização da Assembleia ou conforme instruções específicas na convocação.

13.19 As deliberações da Assembleia poderão, ainda, ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

13.19.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

13.19.2 Caso a Assembleia seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo previsto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

13.20 O resumo das decisões da Assembleia deverá ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data da sua realização.

- 13.21** A Assembleia é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as Cotas, 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 da respectiva Classe, observados os termos e condições previstos em cada Anexo, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia, sendo certo que a deliberação pela substituição e/ou destituição de um Prestador de Serviços Essencial deverá ser objeto de deliberação por todas as Cotas.
- 13.22** A convocação da Assembleia far-se-á, exclusivamente, por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos Cotistas, conforme dados de contato contidos no documento de subscrição das Cotas, cadastro do cotista junto à Administradora e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

14 REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 14.1** A Assembleia pode eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
- 14.1.1** 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, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 14.1.2** Salvo disposição contrária neste Regulamento, o representante de Cotistas deve ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.
- 14.1.3** A função de representante dos Cotistas é indelegável.
- 14.2** 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 na Administradora ou no controlador da Administradora ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controlados e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
 - (iii) não exercer cargo ou função no empreendedor dos empreendimentos imobiliários que constituam objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
 - (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
 - (v) não estar em conflito de interesses com a Classe; 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.

14.2.1 Cabe ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

14.3 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:
 - (a) emissão de novas Cotas, exceto em casos de emissão limitada ao Capital Autorizado;
 - (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (iii) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;
- (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 de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

14.4 A Administradora é obrigada, 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 o item 14.3(vi)(d) acima.

14.5 O representante de Cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

14.6 Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item 14.3(vi)(d) acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos da legislação aplicável.

14.7 O representante de Cotistas deve comparecer às Assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

14.7.1 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

- 14.8** O representante de Cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas, e no exclusivo interesse destes.

15 INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

- 15.1** As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe deverão ser divulgadas nas páginas da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis para os Cotistas.

15.1.1 A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

- 15.2** A Administradora será obrigada a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. O Gestor e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

15.2.1 Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar ou manter as Cotas.

15.2.2 Qualquer fato relevante deverá ser (i) comunicado a todos os Cotistas; (i) informado à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; (iii) divulgado na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iv) mantido nas páginas da Administradora, do Gestor e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

- 15.3** Ressalvado o disposto no item 15.3.1 abaixo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o Gestor e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

15.3.1 A Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

- 15.4** A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e

- (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;
 - (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
 - (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia; e
 - (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia.
- 15.4.1** A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K, mencionado no item 15.4(iii)(b) acima, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.
- 15.5** A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:
- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
 - (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia extraordinária;
 - (iii) fatos relevantes;
 - (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da referida norma, 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 extraordinária; e
 - (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 15.6** As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser elaboradas e divulgadas de acordo com as regras específicas editadas pela CVM.
- 15.6.1** O Fundo terá escrituração contábil própria.
- 15.6.2** O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em 30 de junho de cada ano.
- 15.6.3** As demonstrações contábeis do Fundo serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

16 POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

- 16.1** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira dos fundos de investimento sob sua gestão, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.
- 16.2** Quando aplicável, o Gestor exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, na qualidade de representante deste, norteados pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e da Classe, empregando, na defesa

dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

16.3 O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

16.4 O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento e nas normas da CVM, sendo que o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento da Classe sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

16.4.1 A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://ebcapital.com.br/>.

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

17 TRIBUTAÇÃO

17.1 Este Capítulo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data de publicação deste Regulamento e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos seus Cotistas. Existem exceções ao tratamento tributário descrito abaixo aplicável aos Cotistas, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados no Fundo.

17.2 O presente Capítulo não constitui opinião legal sobre os aspectos tributários aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários, de modo que os investidores devem consultar seus assessores legais sobre os aspectos tributários aplicáveis ao seu investimento, sendo certo que a Administradora, o Gestor e seus demais prestadores de serviços não serão responsáveis por qualquer análise tributária e/ou garantia acerca de enquadramento tributário em relação ao investimento realizados pelo Cotista no Fundo.

17.3 Tributação dos Cotistas

Imposto sobre a Renda – IR:

17.3.1 De acordo com a legislação em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de novas Cotas e (iii) resgate de novas Cotas.

Cotistas residentes no Brasil

17.3.2 Os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate de Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

- 17.3.3** O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) antecipação do IRPJ devido, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.
- 17.3.4** Conforme previsto na Lei nº 11.033, com as alterações promovidas pela Lei nº 14.754, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (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 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 artigo 2º da Lei nº 9.779, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo 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. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima.

Cotistas residentes no exterior

- 17.3.5** Como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.
- 17.3.6** Todavia, os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), desde que, cumulativamente, (i) o Cotista não seja residente em JTF; e (ii) cujo investimento seja realizado de acordo com a regulamentação do CMN, conforme atual Resolução Conjunta 13. Ganhos auferidos por Cotistas que cumpram estes critérios na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado podem estar sujeitos a um tratamento mais benéfico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.
- 17.3.7** No caso dos Cotistas residentes em JTF, os rendimentos decorrentes de investimento em FIIs estão sujeitos à tributação ao IRRF à alíquota 20% tal como previsto para Cotistas residentes no Brasil, conforme artigo 99 da IN 1.585.
- 17.3.8** De acordo com IN 1.585, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em JTF desde que cumpridos os mesmos requisitos exigidos para que a isenção seja aplicada aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, conforme acima detalhado.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF:

- 17.3.9** Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado, conforme alíquotas previstas na legislação e regulamentação aplicáveis. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo.

17.4 Tributação do Fundo

Imposto sobre Renda – IR:

- 17.4.1** Regra geral, os rendimentos e ganhos líquidos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo IR, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais sujeitam-se à incidência do IRRF de acordo com as mesmas regras previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral. Contudo, excetuam-se as aplicações efetuadas por FII em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009 (“**Lei 12.024**”). Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Ademais, nos termos da Lei 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
- 17.4.2** Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei 8.668, combinado com o disposto no artigo 3º da Lei nº 11.033, historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário, fruto da alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima. No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FIIs deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento). Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal do Brasil (“**RFB**”) possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa nº 1.396, de 16 de setembro de 2013.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF:

- 17.4.3** As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo.

17.5 Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025

- 17.5.1** O Governo Federal editou a Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025 (“**MP 1303**”) que trata de alterações relevantes na tributação de aplicações financeiras no Brasil, inclusive no que se refere ao regime fiscal aplicável aos fundos de investimento para investidores residentes e não residentes no Brasil. Com as alterações da MP 1303, os ganhos e rendimentos auferidos pela carteira dos FIIs passariam a ser totalmente isentos de tributação. No que se refere aos Cotistas, os rendimentos auferidos por pessoas físicas que cumpram com os requisitos indicados no item 17.3.4 permanecerão isentos quando relacionados a cotas emitidas e integralizadas até 31 de dezembro de 2025, mas estarão sujeitos à alíquota de 5% caso decorram de cotas emitidas e integralizadas após essa data. Os rendimentos percebidos por pessoas jurídicas e por pessoas físicas que não cumpram os requisitos indicados no item 17.3.4 serão tributados à alíquota de 17,5%, independentemente da data de integralização. A MP 1.303 também altera o tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes no exterior e revoga o dispositivo que equiparava o tratamento tributário dos fundos de investimento imobiliário ao das pessoas jurídicas.
- 17.5.2** A MP 1303 tem previsão de entrada em vigor em 1º de janeiro de 2026, mas ainda está sujeita à avaliação do Congresso Nacional, que pode introduzir modificações em seu conteúdo ou rejeitá-la integralmente. Recomenda-se que os Cotistas do Fundo acompanhem a tramitação da MP 1303 para verificar eventuais modificações no tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas.

17.6 Reforma Tributária – Contribuição sobre Bens e Serviços e Imposto sobre Bens e Serviços

- 17.6.1** Com o advento da reforma tributária instituída pela Emenda Constitucional nº 132/2023 (“**EC 132**”), a partir de 1º de janeiro de 2026, passam a vigorar a Contribuição sobre Bens e Serviços (“**CBS**”) e o Imposto sobre Bens e Serviços (“**IBS**”). A Lei Complementar nº 214/2025 (“**LCP 214**”), que regulamenta a EC 132, estabelece que rendimentos financeiros e operações com títulos e valores mobiliários, como regra, não estão sujeitos à incidência da CBS/IBS, ressalvadas as hipóteses previstas no “Capítulo II – Serviços Financeiros”. O referido Capítulo, contudo, é amplo no sentido de prever a incidência de IBS/CBS em operações com títulos e valores mobiliários realizadas por pessoas físicas ou jurídicas supervisionadas pelos órgãos governamentais que compõem o Sistema Financeiro Nacional, bem como por demais pessoas físicas ou jurídicas que realizem as operações (i) no desenvolvimento de atividade econômica; (ii) de modo habitual ou em volume que caracterize atividade econômica; ou (iii) de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.
- 17.6.2** Espera-se que a incidência de IBS/CBS sobre as operações com títulos e valores mobiliários e aspectos relacionados à determinação dos tributos devidos sejam esclarecidos mediante regulamentação ainda a ser editada. De toda forma, diante desse novo cenário normativo, os cotistas de fundos de investimento e demais agentes atuantes no mercado financeiro deverão analisar o enquadramento de suas atividades no regime específico aplicável aos serviços financeiros, bem como os eventuais impactos tributários decorrentes da reforma. Recomenda-se, assim, que os cotistas consultem seus assessores jurídicos e tributários para avaliação da tributação aplicável aos investimentos realizados no Fundo.

17.6.3 Nos termos da LCP 214, os fundos de investimento – incluindo os fundos de investimento imobiliário – não são contribuintes de IBS/CBS, com algumas exceções.

18 DISPOSIÇÕES FINAIS

- 18.1** Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis. Para fins de clareza, o Fundo opera normalmente durante feriados estaduais ou municipais, desde que sejam Dias Úteis, inclusive para fins de apuração do valor das Cotas e de realização da integralização, da amortização e do resgate das Cotas.
- 18.2** Todas as obrigações previstas neste Regulamento, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil serão cumpridas no Dia Útil imediatamente subsequente, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.
- 18.3** Todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.
- 18.4** Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730.
- 18.5** Este Regulamento será regido, interpretado e executado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

19 FORO

- 19.1** Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do Regulamento.

**ANEXO DESCRITIVO – CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EB
CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Capítulo 1 da parte geral do Regulamento.

1 CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

- 1.1** A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 1.2** A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe.
- 1.3** As Cotas serão divididas em 2 (duas) subclasses: (i) as Cotas A, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Regulamento; e (ii) as Cotas B, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Regulamento.

2 PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

- 2.1** O prazo de duração inicial da Classe e das respectivas subclasses será de 5 (cinco) anos contados da Data de Início, podendo ser prorrogado por até 1 (um) ano, a critério do Gestor, podendo chegar ao prazo de duração máximo de 6 (seis) anos. O prazo máximo de duração da Classe apenas poderá ser prorrogado mediante aprovação em Assembleia.

3 PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

- 3.1** A Classe será destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados.

4 RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

- 4.1** A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo, no respectivo boletim de subscrição ou outro instrumento que formalize a subscrição das Cotas. Os Cotistas não serão obrigados a realizar a subscrição de novas Cotas e realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições do Capítulo 11 da parte geral do Regulamento.

5 COTAS

Características gerais das Cotas

- 5.1** As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada subclasse de Cotas previstas no Apêndice A e no Apêndice B. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

- 5.1.1** O valor de cada subclasse de Cotas resulta da divisão do valor do Patrimônio Líquido atribuído à respectiva subclasse pelo número de Cotas da mesma subclasse.

Emissão das Cotas

- 5.2** As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo 5.
- 5.3** A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, fará a Primeira Emissão, por meio de oferta pública de distribuição primária de até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, sendo até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas A e até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas B, com preço de emissão unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que as Cotas B deverão representar, obrigatoriamente, 20% (vinte por cento) do total de Cotas efetivamente emitidas no âmbito da Primeira Emissão, observada a possibilidade de emissão de novas Cotas A e/ou Cotas B a qualquer momento até o término do Prazo de Duração do Fundo.
- 5.4** A proporção de subordinação de Cotas B prevista no item 5.3 acima será observada somente no âmbito da Primeira Emissão, de forma que não haverá índice de subordinação ou percentual mínimo ou máximo de Cotas A ou Cotas B a ser observado durante o Prazo de Duração.
- 5.5** Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Gestor poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.
- 5.6** A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas, incluindo sobre a emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas neste Capítulo 5, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM 160.
- 5.7** O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.
- 5.8** Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 5.5 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Administradora e do Gestor). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação do Gestor.
- 5.9** No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de

preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, ou prazo menor, caso seja operacionalmente viável pela B3, nos termos dos seus regulamentos, sendo certo que o direito de preferência poderá ser realizado apenas no Escriturador.

5.9.1 Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

5.10 Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, não havendo qualquer requisito de dispersão das Cotas, ficando desde já ressalvado o disposto no Capítulo 17 do Regulamento.

Distribuição das Cotas

5.11 As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a Administradora e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

Subscrição e integralização das Cotas

5.12 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar (i) o boletim de subscrição ou outro documento que formalize a subscrição das Cotas; e (ii) o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM 175, a sua condição de Investidor Qualificado.

5.13 As Cotas da Primeira Emissão, bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional ou em bens e direitos que se enquadrem na Política de Investimento, observado o disposto nos itens abaixo e no respectivo suplemento de emissão da respectiva Cota.

5.13.1 As Cotas serão integralizadas, observado o disposto no suplemento de emissão da respectiva Cota, à vista, em data certa, nos termos dos documentos que formalizem a subscrição das Cotas.

5.13.2 As Cotas deverão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe; ou ainda (ii) mediante a transferência dos bens e direitos para o Fundo.

5.13.3 A integralização das Cotas por meio da integralização de bens e direitos deve ser realizada fora do ambiente da B3.

5.13.4 É admitida a subscrição por um mesmo Cotista de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

Negociação das Cotas

5.14 As Cotas serão depositadas pela Administradora para negociação em mercado de balcão organizado, administrado pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à

negociação previstas na Resolução CVM 160. Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento.

5.14.1 Caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas são Investidores Qualificados, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

5.15 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

5.16 As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 160.

5.17 Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

6 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO, TAXA DE PERFORMANCE E OUTRAS TAXAS

6.1 Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos da ANBIMA, o presente Anexo informa (i) a Taxa Global; e (ii) as remunerações devidas a título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e Taxa de Custódia de forma segregada.

6.2 No âmbito da Classe, a Taxa Global corresponde remuneração total a ser paga à título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa Máxima de Custódia e Taxa Máxima de Distribuição, e será equivalente a (i) 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, nos primeiros 12 (doze) meses contados da Data de Início; e (ii) 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Início; em ambos os casos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, o Gestor mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site (<https://ebcapital.com.br/>), no qual há a abertura dos valores cobrados a título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa Máxima de Custódia e Taxa Máxima de Distribuição de forma segregada.

6.3 Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração correspondente ao percentual de 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, com mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da Data de Início, pela variação positiva do IPCA.

6.3.1 Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

- 6.3.2** Pela prestação dos serviços de custódia dos ativos financeiros, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Custódia correspondente ao percentual de 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, com mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal da Taxa de Custódia está incluído no valor mínimo mensal da Taxa de Administração previsto no item 6.3 acima. Para fins de esclarecimento, a Taxa de Custódia está englobada na Taxa de Administração, sendo certo que, em qualquer caso, o montante total cobrado a título de Taxa de Administração e Taxa de Custódia não poderá superar o valor máximo da Taxa de Administração prevista acima.
- 6.4** Pela prestação dos serviços de gestão da carteira de Ativos do Fundo, será devida ao Gestor a Taxa de Gestão equivalente a (i) 0,52% (cinquenta e dois centésimos por cento) ao ano, sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, nos primeiros 12 (doze) meses contados da Data de Início; e (ii) 1,07% (um inteiro e sete centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Início; em ambos os casos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- 6.5** A Administradora e o Gestor poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.
- 6.5.1** O Gestor poderá destinar parcela da Taxa de Gestão para remunerar os distribuidores no âmbito das emissões de Cotas (incluindo a Primeira Emissão), sendo certo que a referida remuneração não será considerada para fins da Taxa Máxima de Distribuição, uma vez que será descontada da Taxa de Gestão.
- 6.6** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.
- 6.7** Caso a Classe venha a adquirir cotas de outros fundos de investimento sob gestão do Gestor ou de partes a eles relacionadas, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreenderão as taxas de administração e de gestão de tais fundos. Para fins deste item 6.7, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam (i) admitidas à negociação em mercado organizado; e (ii) emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas ao Gestor.
- 6.8** Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus à Taxa de Performance. A Taxa de Performance será equivalente a 20% (vinte por cento) dos valores efetivamente distribuídos aos titulares de Cotas B que excedam seu Capital Integralizado corrigido pelo IPCA e acrescido de 7% (sete por cento) ao ano. Não haverá cobrança de Taxa de Performance sobre os valores distribuídos aos titulares de Cotas A.
- 6.8.1** O detalhamento do cálculo e da forma de pagamento da Taxa de Performance consta no **ADENDO – TAXA PERFORMANCE** deste Anexo.
- 6.9** No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora: (i) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (ii) conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora,

da propriedade fiduciária referentes aos bens Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

- 6.10** No caso de destituição e/ou renúncia do Gestor, deverá ser observado o disposto no item 5.10 da parte geral do Regulamento.
- 6.11** Tendo em vista que a Classe não remunera diretamente os distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma Taxa Máxima de Distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva Oferta, conforme a Resolução CVM 160.
- 6.12** A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação do Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.
- 6.13** O Fundo não terá taxa de ingresso nem de saída.

7 OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

- 7.1** A Classe tem como objetivo a busca por ganhos de capital por meio da aquisição, exploração, desenvolvimento, construção, incorporação e/ou retrofit, para posterior alienação ou locação, dos Ativos Alvo, quais sejam empreendimentos imobiliários residenciais, incluindo moradias para aluguel, bem como pelo investimento em Outros Ativos. Para tanto, durante o Período de Investimento, o Gestor buscará oportunidades de investimento em Ativos Alvo e Outros Ativos que, com a anuência da Administradora, podem vir a ser adquiridos pelo Fundo.
- 7.2** A Classe deverá investir, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido em Ativos Alvo e Outros Ativos, observado o disposto no item 7.2.1 abaixo.
 - 7.2.1** Após o término do Período de Investimento, a Classe poderá manter alocado em Outros Ativos, no máximo: (i) 35% (trinta e cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido, nos primeiros 6 (seis) meses subsequentes ao término do Período de Investimento; (ii) 30% (trinta por cento) do seu Patrimônio Líquido, nos 6 (seis) meses imediatamente subsequentes ao término do prazo previsto no inciso anterior; (iii) 25% (vinte e cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido, nos 6 (seis) meses imediatamente subsequentes ao término do prazo previsto no inciso anterior; (iv) 20% (vinte por cento) do seu Patrimônio Líquido, nos 6 (seis) meses imediatamente subsequentes ao término do prazo previsto no inciso anterior; e (v) 15% (quinze por cento) do seu Patrimônio Líquido, a partir do término do prazo previsto no inciso anterior até o término do Prazo de Duração e/ou liquidação da Classe.
- 7.3** Os recursos não investidos em Ativos Alvo ou Outros Ativos, nos termos do item 7.2 acima, poderão ser aplicados em (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i”; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) Letras de Crédito Imobiliário; (vi) Letras Hipotecárias; (vii) Letras Imobiliárias Garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela

Standard&Poors, Fitch ou Moody's; e (viii) Certificados de Recebíveis Imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175 (sendo os itens acima referidos em conjunto como "**Ativos Financeiros**").

7.3.1 Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pelo Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

7.4 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do Patrimônio Líquido que não estiver aplicada em Ativos Alvo e Outros Ativos, deve ser aplicada nos Ativos Financeiros.

7.5 O Fundo não terá quaisquer limites de concentração em Ativos Alvo e Outros Ativos, podendo utilizar seus recursos para a aquisição da quantidade de Ativos Alvo e na proporção que entender ser a de melhor benefício para o Fundo e para os seus Cotistas, considerando as opiniões do Gestor e da Administradora, bem como as condições de mercado.

7.5.1 Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observado que os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos em (i) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (ii) cotas de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros FII; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e (v) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

7.6 O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo, Outros Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

7.7 O objeto do Fundo e sua política de investimento previstos neste capítulo 7 não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

7.8 A Administradora e o Gestor poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os Demais Prestadores de Serviços do Fundo;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros;
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (v) realizar operações classificadas como “day trade”, exclusivamente para negociação de cotas de FII e/ou de CRI.

7.9 Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessário ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que se sobreponham à discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora neste Regulamento e na legislação em vigor.

7.10 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da respectiva integralização de Cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de Ativos Financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175, observado que estes não serão aplicáveis enquanto o público-alvo do Fundo for destinado a apenas investidores profissionais.

7.10.1 Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a política de investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia, sendo que, caso a Assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma do subitem 7.10.2 abaixo.

7.10.2 Caso o Gestor e a Administradora não tenham encontrado Ativos Alvo ou Outros Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar à Administradora a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de amortização de principal.

7.11 Não obstante a diligência do Gestor em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista neste Anexo, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e o Gestor mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme descritos no Capítulo 8 deste Anexo.

7.12 O investimento nas Cotas não conta com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

- 7.13** O Fundo deverá realizar os investimentos nos Ativos Alvo e Outros Ativos durante o Período de Investimentos.
- 7.13.1** Uma vez encerrado o Período de Investimento, nenhuma nova aquisição de Ativos Alvo e Outros Ativos será realizada pelo Fundo.
- 7.14** O Fundo poderá, após o término do Período de Investimento, conforme for o caso, convocar Assembleia de Cotistas para deliberar sobre novas emissões de Cotas. Em qualquer das hipóteses previstas neste parágrafo, os recursos financeiros deverão obrigatoriamente ser destinados a:
- (i) pagamento de despesas e encargos; ou
 - (ii) efetivação de investimentos assumidos pelo Fundo em relação aos Ativos Alvo e Outros Ativos, antes ou no momento do término do Período de Investimento.
- 7.15** Encerrado o Período de Investimento, dar-se-á início ao período de desinvestimento (**“Período de Desinvestimento”**), momento em que o Gestor e a Administradora passarão a buscar a alienação dos Ativos Alvo e Outros Ativos remanescentes na carteira do Fundo, até o término do seu Prazo de Duração. Os recursos recebidos pela Classe em razão do desinvestimento dos Ativos Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira, após o pagamento dos encargos, deverão ser destinados ao pagamento de distribuição de rendimentos e/ou amortização de principal, observado a ordem de alocação de recursos prevista no item 9.3 deste Anexo.
- 7.16** O disposto na Lei nº 11.033, conforme alterada pela Seção VII da Lei nº 14.754, deverá ser observado para que o Fundo ou Classe gozem de seus efeitos. Caso, por qualquer motivo, as condições para Isenção do Imposto Sobre a Renda não sejam observadas pelo Fundo, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional e Comissão de Valores Mobiliários, não será possível assegurar a aplicação da Isenção do Imposto de Renda. O disposto neste item não se aplica aos Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

8 FATORES DE RISCO

- 8.1** O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos Alvo, dos Imóveis, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.
- 8.1.1** Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.
- 8.1.2** Os fatores de risco atualizados a que a Classe e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

9 DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

9.1 Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, 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, observados os Rendimentos Prioritários Cotas A, os Rendimentos Alvo Cotas B, os Rendimentos Adicionais Cotas A, o Retorno Alvo Cotas A e o Retorno Alvo Cotas B estabelecidos nos respectivos Apêndices.

9.2 Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas de determinada subclasse nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

9.2.1 Farão jus aos rendimentos da Classe (i) para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

9.3 Sem prejuízo do pagamento de encargos, a Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos de sua carteira, na amortização e/ou no resgate de Cotas, em relação aos rendimentos recebidos e desinvestimentos realizados pela Classe:

- (i) distribuição de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas A até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas A (conforme definido no Apêndice A);
- (ii) uma vez pagos os Rendimentos Prioritários Cotas A aos Cotistas titulares das Cotas A, o saldo remanescente (se houver) será destinado para a distribuição de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas B até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Alvo Cotas B (conforme definido no Apêndice B), sendo certo que poderão ser realizadas distribuições aos titulares de Cotas A, nos termos do item 9.3.1 abaixo;
- (iii) uma vez pagos os Rendimentos Alvo Cotas B aos Cotistas titulares das Cotas B, o saldo remanescente (se houver) será destinado para a distribuição de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas A até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Adicionais Cotas A; e
- (iv) uma vez pagos os Rendimentos Adicionais Cotas A aos Cotistas titulares das Cotas A e realizada a amortização integral das Cotas A (incluindo o pagamento da Atualização Monetária das Cotas A), o resultado remanescente (se houver) da Classe será destinado ao pagamento de distribuição de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas B.

9.3.1 Para fins do inciso (ii) do item 9.3 acima, caso em um determinado mês seja verificado caixa em excesso ao necessário para a realização do pagamento dos Rendimentos Alvo Cotas B, o caixa excedente poderá ser utilizado, à critério da Gestora, para o pagamento de distribuição de rendimentos aos titulares de Cotas A.

- 9.4** Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.
- 9.5** O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.
- 9.6** Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções para a eventual recomposição de tais reservas.
- 9.7** Tendo em vista que o Fundo é um fundo de investimento imobiliário com prazo determinado, ao adquirir Cotas de emissão da Classe, os Cotistas devem estar cientes de que as eventuais distribuições de rendimentos do Fundo, se houver, decorrerão preponderantemente da alienação de Ativos Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo, e que tais alienações poderão ocorrer durante toda a vida do Fundo, inclusive durante o Período e Investimento. Considerando que o Gestor e a Administradora não têm controle das condições de mercado e liquidez dos Ativos Alvo e Outros Ativos, as distribuições de rendimento do Fundo, se houver, podem não ser recorrentes ou não representar uma distribuição linear de rendimentos pelo Fundo.
- 9.8** Adicionalmente, eventuais valores distribuídos pela Classe poderão ser feitos por meio de amortização de Cotas.

10 EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- 10.1** A Administradora deverá imediatamente verificar se o Patrimônio Líquido está negativo, na ocorrência de qualquer dos seguintes Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido: (i) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; e (ii) caso haja um impacto abrupto na cota da Classe de Cotas;
- 10.1.1** Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas previstas no Capítulo 12 da parte geral do Regulamento.

11 LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

- 11.1** O Fundo será liquidado por (i) término do seu Prazo de Duração; (ii) deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim; e/ou (iii) venda da totalidade dos Ativos Alvo, Outros Ativos e Ativos Financeiros de titularidade do Fundo, conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento.
- 11.2** No caso de venda da totalidade dos Ativos Alvo e Outros Ativos pelo Fundo, a liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos Financeiros integrante do patrimônio do Fundo; e (ii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Ativos Alvo do Fundo.
- 11.3** Caso o Fundo não consiga alienar integralmente os Ativos Alvo até o final do Prazo de Duração, a Administradora convocará uma Assembleia com intuito de deliberar:
- (i) pela prorrogação do Prazo de Duração com o objetivo de conceder mais prazo para que o Fundo aliene a totalidade dos Ativos Alvo; ou

- (ii) acerca do resgate das Cotas do Fundo mediante a entrega dos Ativos Alvo aos Cotistas com a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas emitidas pelos Ativos Alvo à época, sendo que:
 - (a) os Ativos Alvo serão entregues aos Cotistas pelo preço em que se encontrar contabilizado na carteira do Fundo;
 - (b) a Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio;
 - (c) caso os Cotistas não procedam à eleição da Administradora do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata a alínea (b) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotista inadimplente, se houver;
 - (d) a Administradora e/ou empresa por este contratada, às expensas do Fundo, fará(ão) a guarda dos ativos em comento pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contado da notificação referida na alínea (b) acima, durante o qual a Administradora do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado tal prazo sem que tenha havido a referida indicação, a Administradora poderá promover, às expensas do Fundo, a consignação em pagamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo, na forma do artigo 334 do Código Civil; e
 - (e) uma vez entregue os Ativos Alvo aos Cotistas a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

11.4 A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre:

- (i) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e
- (ii) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

11.4.1 Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

11.5 Nas hipóteses de liquidação da Classe, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo.

11.5.1 O resgate integral das Cotas deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada. Na hipótese de liquidação da Classe por deliberação da Assembleia, esta poderá definir seu prazo de conclusão.

- 11.6** No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM 175, a Administradora (i) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e (ii) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.
- 11.7** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.
- 11.8** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 11.9** Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:
- (i) ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
 - (ii) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas.

12 COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

- 12.1** A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.
- 12.1.1** As informações exigidas pela Resolução CVM 175 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM 175 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.
- 12.1.2** Nas hipóteses em que a Resolução CVM 175 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora.
- 12.1.3** Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.
- 12.1.4** Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

ADENDO – TAXA PERFORMANCE

Este Adendo é parte integrante do Anexo ao Regulamento do EB MULTIFAMILY FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Os termos e expressões utilizados no presente suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no capítulo 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

1 Cálculo da Taxa de Performance

1.1 A Taxa de Performance será equivalente a 20% (vinte por cento) dos valores efetivamente distribuídos aos titulares de Cotas B que excedam seu Capital Integralizado corrigido pelo IPCA e acrescido de 7% (sete por cento) ao ano. Não haverá cobrança de Taxa de Performance sobre os valores distribuídos aos titulares de Cotas A.

1.2 A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

- (i) até que haja o retorno de 100% (cem por cento) do Capital Integralizado de cada titular de Cotas B corrigido pelo IPCA e acrescido de 7% (sete por cento) ao ano *pro rata temporis*, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou amortização de Cotas e/ou dação em pagamento de quaisquer ativos do Fundo, o Gestor não fará jus a Taxa de Performance; e
- (ii) após o pagamento ou distribuição aos titulares de Cotas B do valor integral correspondente ao item (i) acima, quaisquer recursos que vierem a ser recebidos pelo Fundo e que sejam destinados à distribuição de rendimentos aos titulares de Cotas B, líquidos dos encargos e despesas correspondentes, serão distribuídos da seguinte forma: (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos titulares das Cotas B, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de Cotas B; e (b) 20% (vinte por cento) serão direcionados ao pagamento de Taxa de Performance ao Gestor.

1.2.1 A Taxa de Performance será verificada e provisionada mensalmente, com apuração e pagamento no desinvestimento da Classe, ocasião em que, caso cumprido o requisito previsto em 1.3(a), a Taxa de Performance será paga após o pagamento integral dos valores previstos no item 1.2(i) acima aos Cotistas.

1.2.2 Caso aplicável, o pagamento de Taxa de Performance ocorrerá quando da liquidação da Classe, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação da Classe.

1.2.3 Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à 1ª Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas B; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

1.2.4 Na hipótese de destituição e/ou substituição sem Justa Causa do Gestor, este fará jus à Taxa de Performance *pro rata*, que será equivalente à proporção da Taxa de Performance, caso o Fundo fosse liquidado com todos os seus Ativos alienados pelos seus respectivos preços justos de mercado, todos os passivos integralmente pagos e o caixa resultante integralmente pago aos Cotistas, apurado no Dia Útil imediatamente anterior à data de destituição ou substituição.

- 1.2.5** Para fins do cálculo da Taxa de Performance *pro rata*, nos termos indicados no item 1.1.4. acima, deverá ser realizada, às expensas do Fundo, avaliação dos Ativos com data base no último Dia Útil anterior à data da destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa, considerando o valor líquido que seria recebido pelo Fundo em eventual alienação dos seus Ativos. A avaliação acima referida deverá ser realizada por, no mínimo, duas empresas avaliadoras independentes, devendo uma ser indicada pelo Gestor e uma pela Administradora, sendo que o valor a ser utilizado será a média aritmética dos valores calculados por cada uma das empresas. Se os resultados das avaliações realizadas pelas empresas acima referidas diferirem em mais de 10% (dez por cento), considerando o cálculo do resultado maior como denominador e o menor como numerador, será contratada uma terceira empresa avaliadora, indicada pelo Gestor e o valor a ser utilizado será a média aritmética das 3 (três) avaliações.
- 1.2.6** A Taxa de Performance *pro rata* deverá ser paga ao Gestor destituído ou substituído sem Justa Causa em até 90 (noventa) dias contados da validação dos laudos mencionados no item 1.1.5. acima, independentemente de qualquer performance e avaliação futura dos investimentos. Este montante deverá ser considerado despesa da Classe e pago, parcial ou integralmente, na medida em que a Classe apresentar disponibilidades, respeitado um prazo máximo de 90 (noventa) dias acima referido, não sendo em hipótese alguma passível de cancelamento. Na hipótese de a Classe não possuir disponibilidades para o pagamento da Taxa de Performance *pro rata* no prazo previsto acima, este valor será corrigido pela variação positiva do IPCA acrescido de 7% (sete por cento) ao ano.
- 1.2.7** Na hipótese de a Assembleia decidir pela redução da remuneração devida ao Gestor, este poderá renunciar às suas funções de gestor da carteira do Fundo, com aviso prévio de 30 (trinta) dias, sem que seja necessária a observância de qualquer norma adicional quanto à sua substituição, sendo que tal renúncia será considerada uma destituição sem Justa Causa e será devida a Taxa de Performance *pro rata*.
- 1.3** A Taxa de Performance será calculada de acordo com a seguinte fórmula:
- $TP=[0,20]*[VA*(\Sigma icorrigido-\Sigma pcorrigido)]$**
- onde:
- TP** = Taxa de Performance devida;
- Benchmark da Performance** = 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA no período acrescido de sobretaxa de 7% (sete por cento) ao ano;
- VA** = valor total do Capital Integralizado na data da primeira integralização de Cotas B;
- $\Sigma icorrigido$** = quociente entre o rendimento total auferido pelas Cotas B no período, considerando as distribuições realizadas, e o **VA** ;
- $\Sigma pcorrigido$** = variação percentual acumulada do **Benchmark da Performance**, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração.

APÊNDICE A – APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE A DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

As Cotas A do **EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Fundo**” e “**Emissão**”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo:

- (i) Público-alvo das Cotas A: Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
- (ii) Benchmark e Retorno Preferencial: A Classe buscará atingir, para as Cotas A, uma rentabilidade equivalente a 9,00% (nove por cento) ao ano sobre o Capital Integralizado das Cotas A (“**Rendimentos Prioritários Cotas A**”), corrigido pela variação do IPCA (com defasagem de dois meses) (“**Atualização Monetária das Cotas A**” e, em conjunto com os Rendimentos Prioritários Cotas A, “**Retorno Preferencial Cotas A**”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a data da primeira integralização das Cotas A, considerando a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Em caso de pagamento de distribuições de rendimentos e amortizações de Cotas A, tais pagamentos serão descontados para fins de cálculo do Retorno Preferencial Cotas A, a partir da data do respectivo pagamento.

A Classe buscará distribuir mensalmente aos Cotistas titulares de Cotas A, rendimentos suficientes para que as Cotas A recebam o valor equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas A, os quais serão pagos de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, a Administradora verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos aos titulares das Cotas A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Cotas A devido e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos titulares de Cotas A, será automaticamente acumulada para pagamento na próxima data de distribuição de rendimentos, incidindo o Retorno Preferencial Cotas A sobre tais montante acumulados (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente).

A Atualização Monetária das Cotas A acumulada no período será incorporada ao Patrimônio Líquido e paga juntamente com as amortizações de principal das Cotas A.

- (iii) Rentabilidade Adicional: Uma vez realizado o pagamento integral dos Rendimentos Alvo Cotas B aos Cotistas titulares das Cotas B (e somente nesta hipótese), os Rendimentos Prioritários Cotas A serão acrescidos em 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de integralização das Cotas A corrigido pela variação do IPCA (“**Rendimentos Adicionais Cotas A**”), de forma que o Retorno Preferencial Cotas A passará a ser equivalente a 11,50% (onze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o Capital Integralizado das Cotas A corrigido pela variação do IPCA, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a data da primeira integralização das Cotas A, considerando a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

- (iv) Prioridade: Sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo e/ou da Classe, até amortização integral das Cotas A, seus titulares terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas B, até que os Rendimentos Prioritários Cotas A sejam integralmente pagos aos Cotistas titulares de Cotas A. Uma vez pagos os Rendimentos Prioritários Cotas A aos Cotistas titulares das Cotas A, as Cotas B poderão receber rendimentos e/ou serem amortizadas, até o atingimento dos Rendimentos Alvo Cotas B. Uma vez pagos os Rendimentos Alvo Cotas B aos Cotistas titulares das Cotas B, as Cotas A passarão a ter prioridade para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate até que sejam pagos os Rendimentos Adicionais Cotas A. Uma vez pagos os Rendimentos Adicionais Cotas A aos Cotistas titulares das Cotas A e realizada a amortização integral das Cotas A (incluindo o pagamento da Atualização Monetária das Cotas A), as Cotas B farão jus ao resultado remanescente da Classe.
- (v) Ambiente de negociação: As Cotas A serão depositadas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“**MDA**”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“**Fundos21**”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente. Adicionalmente, serão custodiadas eletronicamente por meio da B3.
- (vi) Taxa de Performance: Não haverá cobrança de Taxa de Performance sobre os rendimentos auferidos pelos titulares de Cotas A.
- (vii) Primeira Emissão: A primeira emissão de Cotas A terá as características descritas no Suplemento.

APÊNDICE B – APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE B DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

As Cotas B do **EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo” e “Emissão”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo:

- (i) Público-alvo das Cotas B: Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
- (ii) Benchmark: A Classe buscará atingir, para as Cotas B, uma rentabilidade equivalente a 20,00% (vinte por cento) ao ano sobre o Capital Integralizado das Cotas B (“**Rendimentos Alvo Cotas B**”), corrigido pela variação do IPCA (com defasagem de dois meses) (“**Atualização Monetária das Cotas B**” e, em conjunto com os Rendimentos Alvo Cotas A “**Retorno Alvo Cotas B**”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a data da primeira integralização das Cotas B, considerando a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Não obstante, as Cotas B farão jus ao resultado remanescente da Classe, após o pagamento do Retorno Preferencial Cotas A, dos Rendimentos Adicionais Cotas A, se aplicável, e da amortização integral das Cotas A (incluindo o pagamento da Atualização Monetária das Cotas A), aos Cotistas titulares das Cotas A, observados os procedimentos descritos no Regulamento. A Atualização Monetária das Cotas B acumulada no período será incorporada ao Patrimônio Líquido e paga juntamente com as amortizações de principal das Cotas B.
- (iii) Subordinação: As Cotas B subordinam-se às Cotas A para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento. As Cotas B somente farão jus ao recebimento de rendimentos, após o pagamento dos Rendimentos Prioritários Cotas A aos Cotistas titulares das Cotas A. Uma vez pagos os Rendimentos Prioritários Cotas A aos Cotistas titulares das Cotas A, as Cotas B poderão receber rendimentos e/ou serem amortizadas, até o atingimento dos Rendimentos Alvo Cotas B. Uma vez pagos os Rendimentos Alvo Cotas B aos Cotistas titulares das Cotas B, as Cotas A passarão a ter prioridade para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate até que sejam pagos os Rendimentos Adicionais Cotas A. Uma vez pagos os Rendimentos Adicionais Cotas A aos Cotistas titulares das Cotas A e realizada a amortização integral das Cotas A (incluindo o pagamento da Atualização Monetária das Cotas A), as Cotas B farão jus ao resultado remanescente da Classe.
- (iv) Ambiente de negociação: As Cotas B serão depositadas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente. Adicionalmente, serão custodiadas eletronicamente por meio da B3.
- (v) Taxa de Performance: Haverá cobrança de Taxa de Performance sobre os rendimentos auferidos pelos titulares de Cotas B.

- (vi) Primeira Emissão: A primeira emissão de Cotas B terá as características descritas no Suplemento.

**SUPLEMENTO A – 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Este Suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

A 1ª (primeira) emissão de Cotas do **EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Emissão**”), terá as seguintes condições:

- (i) Forma de Colocação: distribuição pública primária, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação (“**Oferta**”);
- (ii) Público-Alvo: a Oferta será destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**”) que atendam ao público-alvo da respectiva Subclasse, conforme os respectivos Apêndices;
- (iii) Montante Inicial da Oferta: até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) referente à emissão das Cotas A (“**Montante Inicial da Oferta A**”) e R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) referente à emissão das Cotas B (“**Montante Inicial da Oferta B**” e quando em conjunto com o Montante Inicial da Oferta A, o “**Montante Inicial da Oferta**”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (a) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido); ou (b) aumentado em razão possibilidade da distribuição das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);
- (iv) Quantidade Inicial de Cotas: serão emitidas, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, sendo até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas A e até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas B, observado que as Cotas B deverão representar, obrigatoriamente, 20% (vinte por cento) do total de Cotas efetivamente emitidas no âmbito da Emissão (incluindo eventuais Cotas Adicionais) (“**Proporção de Subordinação**”);
- (v) Preço de Emissão: as Cotas serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“**Preço de Emissão**”);
- (vi) Lote Adicional: nos termos do Artigo 50, da Resolução CVM 160, caso seja verificado um excesso de demanda pelas Cotas no âmbito da Oferta, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 10% (dez por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentas mil) de Cotas adicionais, sendo até 160.000 (cento e sessenta mil) Cotas A e até 40.000 (quarenta mil) Cotas B (“**Cotas Adicionais**”), correspondentes a até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder;
- (vii) Montante Total da Oferta: o montante total da Oferta, considerando o Montante Inicial da Oferta e eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), equivalente a 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Cotas, sendo 1.760.000 (um milhão, setecentas e sessenta mil) Cotas A e 440.000

(quatrocentas e quarenta mil) Cotas B, observada a Proporção de Subordinação (**"Montante Total da Oferta"**);

- (viii) Distribuição Parcial e Montante Mínimo: será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas (**"Distribuição Parcial"**), desde que observado o montante mínimo da Oferta de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, sendo 320.000 (trezentas e vinte mil) Cotas A e 80.000 (oitenta mil) Cotas B (**"Montante Mínimo da Oferta"**), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização do Montante Total da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá encerrar a Oferta a qualquer tempo, cabendo ao Administrador cancelar as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição. Independentemente do volume efetivamente distribuído no âmbito da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial, deverá ser observada a Proporção de Subordinação, ou seja, as Cotas B deverão representar, obrigatoriamente, 20% (vinte por cento) do volume total de Cotas efetivamente emitidas colocadas no âmbito da Oferta (considerando-se a soma das Cotas inicialmente ofertadas e, se for o caso, das Cotas Adicionais);
- (ix) Investimento mínimo por investidor: Com relação à Subclasse A, cada Investidor interessado em subscrever Cotas A deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas A, perfazendo o montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (**"Aplicação Mínima Inicial de Cotas A"**). Com relação à Subclasse B, cada Investidor interessado em subscrever Cotas B deverá subscrever a quantidade mínima de 500 (quinhentas) Cotas Subclasse B, perfazendo o montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (**"Aplicação Mínima Inicial de Cotas B"**, em conjunto com a Aplicação Mínima de Cotas A, a **"Aplicação Mínima Inicial"**);
- (x) Período de Distribuição: até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160;
- (xi) Data de Emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas desta Emissão;
- (xii) Subscrição das Cotas: a subscrição de Cotas será efetivada mediante a celebração de boletim de subscrição ou documento de subscrição aplicável, conforme o caso, e Termo de Adesão, nos termos do Regulamento;
- (xiii) Integralização das Cotas: a integralização das Cotas será realizada à vista, em moeda corrente nacional, em data certa a ser oportunamente definida pelo Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, nos termos dos respectivos documentos de subscrição;
- (xiv) Negociação das Cotas: as Cotas serão depositadas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (b) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pela Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3;
- (xv) Custos: os custos relacionados a Oferta serão arcados pela Classe; e
- (xvi) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Emissão e da Oferta deverão ser previstos nos documentos da Oferta.

Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no capítulo 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

ANEXO II

REGULAMENTO VIGENTE

eB, Capital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO

EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

São Paulo/SP, 18 de julho de 2025.

REGULAMENTO DO
EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O **EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo Regulamento.

1 GLOSSÁRIO

- 1.1** Para fins do disposto neste Regulamento: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não alterarão ou afetarão o significado ou a interpretação de quaisquer disposições deste Regulamento; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo” e “particularmente” serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que for adequado para o contexto, cada termo tanto no singular quanto no plural incluirá o singular e o plural, e os pronomes masculino, feminino ou neutro incluirão os gêneros masculino, feminino e neutro; (iv) referências a este Regulamento, exceto se expressamente disposto de forma diversa, incluem seus respectivos anexos, apensos, apêndices e complementos, conforme aplicável, assim como referências a qualquer outro documento ou instrumento incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diversa; (v) referências a disposições legais e normativas serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a capítulos, itens, parágrafos, incisos ou anexos aplicam-se aos capítulos, itens, parágrafos, incisos e anexos deste Regulamento; (vii) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; (viii) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (ix) nos termos do §2º do artigo 140 da Resolução CVM 175, as referências ao “Fundo” alcançam suas classes e subclasses de cotas, da mesma forma que referências a outros fundos de investimento alcançam todas as suas classes de cotas ou classe única, conforme aplicável.
- 1.2** Os termos e expressões utilizados neste Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos neste Capítulo 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

Termo Definido	Definição
“Administradora”	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada a administrar recursos de terceiros conforme Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 29 de junho de 2009.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“Anexo”	Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento.
“Anexo Normativo III”	O Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
“Apêndice”	Apêndice descritivo de cada subclasse de Cotas.
“Assembleia”	Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
“Ativos Alvo”	Empreendimentos imobiliários que, a critério do Gestor, estejam aptos ao desenvolvimento, construção, incorporação e/ou retrofit e estejam localizados na cidade de São Paulo em bairros que sejam considerados regiões com alta demanda, os quais podem ser detidos pelo Fundo por meio da propriedade direta do imóvel, de direitos reais imobiliários ou de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Resolução CVM 175.
“Ativos do Fundo”	São os Ativos Alvo, os Outros Ativos e os Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo, conjuntamente.
“Ativos Financeiros”	Ativos definidos no item 7.3 do Anexo.
“Atualização Monetária das Cotas A”	Tem o significado atribuído no Apêndice A.
“Atualização Monetária das Cotas B”	Tem o significado atribuído no Apêndice B.
“Auditor Independente”	Empresa de auditoria independente registrada na CVM e contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Benchmark”	O parâmetro de rentabilidade das Cotas de determinada subclasse, conforme determinada no respectivo Apêndice. O <i>Benchmark</i> não representa e nem deve ser considerado como uma promessa ou uma garantia de rendimento predeterminado aos Cotistas por parte da Administradora e/ou do Gestor, nem garante que os investimentos realizados pela Classe terão retorno aos Cotistas.
“Capital Autorizado”	O capital autorizado para emissões de Cotas, que podem ser deliberadas pelo Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sem considerar o volume captado com a primeira emissão de Cotas.
“Capital Integralizado”	A soma dos valores das Cotas integralizadas por cada um dos Cotistas.

“Classe”	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe neste Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
“CMN”	Conselho Monetário Nacional.
“Código ANBIMA”	Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, atualmente vigente.
“Cotas”	Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.
“Cotas A”	As Cotas da subclasse “A”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Regulamento.
“Cotas B”	As Cotas da subclasse “B”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Regulamento.
“Cotista”	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo.
“Custodiante” ou “Escriturador”	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM ao exercício profissional de custódia de valores mobiliários pelo Ato Declaratório 11.484, de 27 de dezembro de 2010.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Início”	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série.
“Demais Prestadores de Serviços”	Os demais prestadores de serviços contratados pela Administradora e pelo Gestor, em nome do Fundo.
“Dias Úteis”	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expedientes na B3.
“Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido”	Eventos definidos no Capítulo 10 do Anexo cuja ocorrência enseja a imediata verificação, pela Administradora, se o Patrimônio Líquido está negativo.
“FIIs”	Fundos de investimento imobiliário.
“Fundo”	EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
“Gestor”	EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 4º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 28.620.199/0001-70, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores

	mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.796.
“IGPM/FGV”	Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas.
“Imóveis”	Imóveis ou quaisquer direitos reais imobiliários que possam ser um Ativo Alvo.
“Investidores Qualificados”	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“IN 1.585”	Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“IOF”	Imposto sobre Operações Financeiras.
“IPCA”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, tomando-se como índice reajuste o divulgado no segundo mês anterior àquele previsto como sendo o do pagamento da prestação, observado o disposto nos parágrafos abaixo. Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste. Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a este Regulamento, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação.
“IR”	Imposto sobre a Renda.
“IRPJ”	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
“IRRF”	Imposto de Renda Retido na Fonte.
“Justa Causa”	Uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente, judicial, administrativa ou arbitral, contra o Gestor, (a) reconhecendo infrações graves, fraude, dolo ou má-fé no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; e/ou (b) apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo. Não será devida nenhuma indenização ao Gestor caso a sua destituição ou substituição ocorra por justa causa.

“JTF”	Jurisdição considerada de tributação favorecida pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010.
“Lei nº 6.404”	Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações.
“Lei nº 8.668”	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”	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668.
“Lei nº 11.033”	Lei nº 11.033, de 31 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a tributação do mercado financeiro e de capitais.
“Lei nº 14.754”	Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme alterada, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento.
“Multa por Destituição sem Justa Causa”	Conforme item 5.10 do Regulamento.
“Ofertas”	As ofertas públicas ou privadas de distribuição de Cotas.
“Outros Ativos”	(i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários – CRI, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (viii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (ix) letras hipotecárias; (x) letras de crédito imobiliário; (xi) letras imobiliárias garantidas; e (xii) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

“Patrimônio Líquido”	O patrimônio líquido da Classe.
“Período de Investimento”	É o período de 3 (três) anos contados da Data de Início.
“Período de Desinvestimento”	Conforme item 7.15 do Anexo.
“Primeira Emissão”	Primeira emissão de Cotas, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 5.3 do Anexo.
“Política de Investimento”	Política de investimento descrita no Capítulo 7 do Anexo.
“Público-Alvo da Classe”	A Classe será destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados.
“Prazo de Duração”	O prazo de funcionamento do Fundo, que terá início na Data de Início e término em 5 (cinco) anos contados da Data de Início, podendo ser prorrogado por até 1 (um) ano, a critério do Gestor, podendo chegar ao prazo de duração máximo de 6 (seis) anos contados da Data de Início.
“Prestadores de Serviços Essenciais”	A Administradora e o Gestor.
“Regulamento”	O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices.
“Resolução Conjunta 13”	Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024, editada pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
“Resolução CVM 160”	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 175”	Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022.
“Rendimentos Adicionais Cotas A”	Tem o significado atribuído no Apêndice A.
“Rendimentos Alvo Cotas B”	Tem o significado atribuído no Apêndice B.
“Rendimentos Prioritários Cotas A”	Tem o significado atribuído no Apêndice A.
“Retorno Preferencial Cotas A”	Tem o significado atribuído no Apêndice A.
“Retorno Alvo Cotas B”	Tem o significado atribuído no Apêndice B.
“SELIC”	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
“Sumário da Remuneração”	Sumário mantido pelo Gestor indicando o racional de segregação da Taxa Global, observado o modelo disponibilizado pela ANBIMA.
“Taxa de Administração”	Remuneração devida nos termos do item 6.3 do Anexo.
“Taxa de Distribuição Primária”	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um

	percentual fixo, conforme determinado no ato de aprovação de cada nova emissão de Cotas.
“Taxa de Gestão”	Remuneração devida nos termos do item 6.4 do Anexo.
“Taxa de Performance”	Remuneração devida nos termos do item 6.8 do Anexo.
“Taxa Global”	Remuneração total a ser paga pela Classe à título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa Máxima de Custódia e Taxa Máxima de Distribuição, conjuntamente.
“Taxa Máxima de Distribuição”	Remuneração máxima a ser paga aos prestadores de serviço que sejam contratados e remunerados de forma contínua pela Classe em razão da prestação de serviço de distribuição das Cotas.
“Termo de Adesão”	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

2 CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- 2.1 O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 2.2 O Fundo é constituído com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas.
 - 2.2.1 As disposições relativas à Classe encontram-se no Anexo.

3 PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

- 3.1 O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início. O prazo de duração inicial do Fundo será de 5 (cinco) anos contados da Data de Início, podendo ser prorrogado por até 1 (um) ano, a critério do Gestor, podendo chegar ao prazo de duração máximo de 6 (seis) anos contados da Data de Início. O prazo máximo de duração do Fundo apenas poderá ser prorrogado mediante aprovação em Assembleia.

4 PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E RESPONSABILIDADES

- 4.1 A administração fiduciária do Fundo será realizada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada a administrar recursos de terceiros conforme Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 29 de junho de 2009.
- 4.2 A gestão do Fundo será realizada pela **EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 4º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 28.620.199/0001-70, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.796.

- 4.3** Os Prestadores de Serviços Essenciais e Demais Prestadores de Serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável, observado o Capítulo 9 abaixo.
- 4.4** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação dos Demais Prestadores de Serviços não altera o regime de responsabilidade do Prestador de Serviço Essencial e dos Demais Prestadores de Serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.
- 4.5** Para fins do item 4.3. acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, do Gestor e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (i) na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (ii) neste Regulamento, incluindo o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices; e (iii) no acordo operacional do Fundo e nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

5 SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

- 5.1** A Administradora e o Gestor deverão ser substituídos nas hipóteses de (i) renúncia; (ii) destituição por deliberação da Assembleia; ou (iii) descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestores de recursos, no caso do Gestor.
- 5.1.1** Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no item 12.3.1 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.
- 5.2** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou do Gestor, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.
- 5.2.1** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia prevista no *caput*, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 5.2.2** No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que:
- (i) o Gestor deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituído, observado o prazo estabelecido acima; e
 - (ii) a Administradora fica obrigada 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 do Fundo, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.
- 5.2.3** Aplica-se o disposto no item 5.2.2(ii) acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora,

cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger nova Administradora para processar a liquidação.

- 5.2.4** No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador e/ou gestor temporários, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 5.2.
- 5.2.5** Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 5.2 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.
- 5.2.6** Nas hipóteses referidas no item 5.2.2 acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger uma nova administradora constituirá documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.
- 5.2.7** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.
- 5.3** Enquanto o novo gestor não for aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos do Fundo poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e (ii) a Administradora poderá contratar gestor para executar a gestão da carteira de Ativos do Fundo.
- 5.4** Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.
- 5.5** Caso a Assembleia referida no item 5.2 acima aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.
 - 5.5.1** Se (i) a Assembleia prevista no item 5.5 acima não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou (ii) tiver decorrido o prazo estabelecido no item 5.2.2 acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.
- 5.6** Se a Assembleia não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.
- 5.7** O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, (i) colocar à disposição do seu substituto, durante o processo de substituição e até que este seja finalizado, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130

da parte geral da Resolução CVM 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial; e (ii) prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

- 5.8** Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre (i) a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou (ii) a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador temporário ou gestor temporário, conforme o caso.
- 5.9** No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou até a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.
- 5.10** A Assembleia poderá deliberar pela destituição do Gestor com ou sem Justa Causa. Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa, aplicar-se-á o seguinte: (i) a cobrança de multa não compensatória no valor equivalente a 18 (dezoito) vezes o valor mensal da Taxa de Gestão devida no mês anterior à efetiva destituição do Gestor em questão a ser arcada pelo novo gestor, por meio de abatimento da remuneração que vier a ser atribuída ao novo gestor indicado em substituição, sendo certo que não deverá haver majoração da Taxa de Administração, Taxa de Gestão ou da Taxa de Performance em decorrência da destituição sem Justa Causa, de modo a não onerar os cotistas do Fundo; e (ii) o pagamento da Taxa de Performance ao Gestor em questão, se houver, calculada de forma *pro rata die*, até a data da sua efetiva destituição ((i) e (ii) em conjunto, “**Multa por Destituição sem Justa Causa**”).
- 5.11** As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços, com exceção do disposto no item 5.10 acima, que se aplica especificamente à hipótese de destituição do Gestor.

6 RESPONSABILIDADE SOBRE OS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- 6.1** A Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo, se (i) os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (ii) os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM, sendo certo que as atribuições e a responsabilidade pela prestação do serviço perante o Fundo e seus Cotistas continuarão a exclusivo cargo do Prestador de Serviços contratado.
- 6.2** O Gestor somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pelo Gestor, em do Fundo, se (i) os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (ii) os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM. Em todo caso, as atribuições e a responsabilidade pela prestação dos serviços elencados nas hipóteses (i) ou (ii) perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do Prestador de Serviços contratado.

7 OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 7.1** A Administradora e o Gestor devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.
- 7.2** A Administradora, o Gestor e os demais prestadores de serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever da Administradora e do Gestor de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos da Resolução CVM 175. A aferição da responsabilidade da Administradora, do Gestor e dos demais prestadores de serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (i) na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (ii) neste Regulamento, incluindo seus anexos, suplementos e apêndices; e (iii) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

Obrigações da Administradora

- 7.3** A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento ao Gestor e aos demais prestadores de serviços.
- 7.4** É de competência e obrigação da Administradora, observado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável, as seguintes atividades:
- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
 - (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
 - (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
 - (iv) representar a Classe em juízo e fora dele;
 - (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
 - (vi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento em relação ao Capital Autorizado;
 - (vii) considerando as orientações do Gestor, selecionar os bens e direitos que comporão o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos ao Gestor, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos Financeiros;
 - (viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

- (a) não integram o ativo da Administradora;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais em benefício da Administradora, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas;
- (ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (a) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do fundo; e
 - (b) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (xi) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (xii) fiscalizar o andamento dos Ativos Alvo investidos pela Classe.
- (xiii) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xiv) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (xv) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (a) o registro de Cotistas;
 - (b) o livro de atas de Assembleias;
 - (c) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
 - (d) os pareceres do Auditor Independente; e
 - (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (xvi) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (xvii) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

- (xviii) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- (xix) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 18.4 abaixo;
- (xx) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada;
- (xxi) realizar o acompanhamento do cumprimento da ordem de prioridade de pagamentos prevista no Anexo e nos Apêndices, em especial do pagamento do Retorno Preferencial Cotas A, do Retorno Alvo Cotas B e dos Rendimentos Adicionais Cotas A;
- (xxii) observar as disposições do Regulamento;
- (xxiii) cumprir as deliberações da Assembleia; e
- (xxiv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador.

7.5 Com a prévia e expressa orientação e anuência do Gestor, a Administradora será responsável por efetuar os investimentos e desinvestimentos nos Imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Obrigações do Gestor

7.6 A gestão da carteira de Ativos do Fundo será realizada pelo Gestor, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos Financeiros que vierem a ser adquiridos pelo Fundo, bem como através do fornecimento de auxílio, orientações e recomendações à Administradora no tocante aos Ativos Alvo que venham a integrar e que integram a carteira de Ativos do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

7.7 O Gestor detém amplos poderes para adquirir os Ativos Alvo e Ativos Financeiros previstos na Política de Investimento em nome da Classe, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor. O Gestor também será responsável por eventuais decisões relativas à securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo.

7.8 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que estejam sujeitos, o Gestor obriga-se a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 84, 85, 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (iii) informar à Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pelo Gestor em nome do Fundo;

- (iv) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe, com exceção dos custos oriundos de emissões e/ou ofertas do Fundo, que serão custeadas pelo Fundo;
- (v) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (vi) observar as disposições do Regulamento;
- (vii) cumprir as deliberações da Assembleia;
- (viii) praticar todos os atos necessários à gestão discricionária da carteira de Ativos do Fundo, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (ix) orientar a Administradora acerca da estratégia de investimento e desinvestimento em Ativos Alvo;
- (x) monitorar o desempenho da carteira do Fundo, a evolução do seu valor de patrimônio;
- (xi) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos do Fundo;
- (xii) representar o Fundo e votar nas assembleias gerais dos Ativos do Fundo, conforme política de voto;
- (xiii) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas;
- (xiv) aprovar a emissão de novas Cotas no âmbito do Capital Autorizado;
- (xv) realizar o acompanhamento do cumprimento da ordem de prioridade de pagamentos prevista no Anexo e nos Apêndices, em especial do pagamento do Retorno Preferencial Cotas A, do Retorno Alvo Cotas B e dos Rendimentos Adicionais Cotas A;
- (xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor; e
- (xvii) em nome do Fundo, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações do Fundo, desde que observado o disposto na Resolução CVM 175 e na regulamentação aplicável, em especial, no artigo 86, § 2º, da parte geral, sem a necessidade de aprovação em Assembleia.

Vedações

7.9 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento;
- (iii) constituir ônus reais sobre bens imóveis integrantes da carteira de Ativos do Fundo, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (iv) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo através de Chamadas de Capital;
- (v) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

- (vi) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e
- (vii) praticar qualquer ato de liberalidade.

7.9.1 A vedação prevista no item 7.9(iii) acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

7.10 Adicionalmente ao previsto no item 7.9 acima, é vedado ao Gestor, utilizando recursos da Classe:

- (i) aplicarem no exterior recursos captados no País;
- (ii) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) a Classe e a Administradora, o Gestor; (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; (c) a Classe e o representante de cotistas; e (d) a Classe e o empreendedor;
- (iii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
- (iv) 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
- (v) 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.

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

7.10.2 O Gestor poderá contrair empréstimos, em nome da Classe, para fazer frente ao inadimplemento de qualquer Cotista que deixe de integralizar as Cotas por ele subscritas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento do compromisso previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

7.11 É vedado ao Gestor receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na avaliação, recomendação e/ou tomada de decisão de investimento.

7.12 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

7.12.1 As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da, ou tendo como contraparte a, Administradora ou Gestor ou de pessoas a eles ligados;

- (ii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iii) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou ao Gestor para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e
- (iv) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do Gestor ou pessoas a eles ligados, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

7.12.2 Consideram-se pessoas ligadas:

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

7.12.3 Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora ou ao Gestor.

8 DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

8.1 A Administradora deverá prestar ou contratar, em nome do Fundo, os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, bem como de escrituração de suas Cotas. Adicionalmente, a Administradora deverá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de auditoria independente.

8.2 Mediante orientação do Gestor, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- (i) distribuição primária de Cotas;
- (ii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe;
- (iii) formador de mercado para as Cotas, observado, se for o caso, o disposto no item 13.1(xiv) abaixo;
- (iv) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (v) custódia de ativos financeiros.

8.2.1 Os serviços mencionados nos itens (i) a (iii) acima, são de contratação facultativa. Os serviços mencionados nos itens (iv) e (v) acima, são obrigatórios, devendo

ser prestados diretamente pela Administradora, estar devidamente habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços.

8.2.2 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, 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.

8.3 Desde que previsto no respectivo Regulamento ou aprovado pela Assembleia, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão contratar, em nome do Fundo, outros serviços, além daqueles previstos nos itens 8.1 a 8.3 acima.

9 ENCARGOS

9.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;
- (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 e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis;
- (vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia ou de acordo com um devedor;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas incorridos em defesa dos interesses do Fundo e da Classe, 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 integrantes da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Fundo ou da Classe no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (x) despesas com a realização da Assembleia;
- (xi) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação da Classe;
- (xii) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira da Classe;

- (xiii) despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira da Classe;
 - (xiv) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
 - (xv) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
 - (xvi) Taxa de Performance;
 - (xvii) na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, na Taxa de Gestão ou na Taxa de Performance, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM 175, montantes devidos aos fundos investidores, quando assim a regulamentação em vigor autorizar;
 - (xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM 175 e do Regulamento;
 - (xix) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:
 - (a) consultoria especializada;
 - (b) empresa(s) especializada(s) para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, 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;
 - (c) formador de mercado para as Cotas.
 - (xx) remuneração devida ao Custodiante;
 - (xxi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
 - (xxii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e
 - (xxiii) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 9.1.1** Qualquer despesa não prevista no item 9.1 acima como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

9.2 Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

10 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS

10.1 A apuração do valor dos Ativos do Fundo é de responsabilidade da Administradora, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

10.1.1 O critério de apuração dos Ativos Alvo não-imobiliários e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apuração dos ativos do Custodiante, observada a regulamentação aplicável.

- 10.2** No caso dos Ativos Alvo que sejam bens imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora ou por outra empresa especializada.
- 10.3** As provisões e as perdas relativas aos Ativos integrantes da carteira da Classe serão calculadas pela Administradora, de acordo com a regulamentação vigente.
- 10.4** O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável.

11 PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

- 11.1** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, conforme orientações a serem encaminhados pelo Gestor, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.
- 11.2** No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 7.4(viii) acima, deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.
- 11.3** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.
- 11.4** O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

12 PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

- 12.1** Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente (i) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento de amortização de Cotas e distribuições de rendimentos; (ii) comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (iii) divulgará fato relevante, nos termos do item 15.2 abaixo.
 - 12.1.1** Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá (i) elaborar, em conjunto com o Gestor, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, “a”, da parte geral da Resolução CVM 175; e (ii) convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.
 - 12.1.2** Se, após a adoção das medidas previstas no item 12.1 acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item 12.1.1 acima será facultativa.
 - 12.1.3** Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 12.1.1(ii) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido deixou

de estar negativo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste Capítulo 12, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos do item 15.2 abaixo, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

- 12.1.4** Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 12.1.1(ii) acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Administradora deverá divulgar fato relevante imediatamente informando sobre tal evento, mas a Assembleia deverá ser realizada de qualquer forma, para que o Gestor apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 12.1.5 abaixo.
- 12.1.5** Na Assembleia prevista no item 12.1.1(ii) acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175: (i) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (ii) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (iii) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (iv) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.
- 12.1.6** O Gestor será obrigado a comparecer à Assembleia mencionada no item 12.1.1(ii) acima, na qualidade de responsáveis pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência do Gestor não impedirá a realização da Assembleia pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.
- 12.1.7** Se a Assembleia de que trata o item 12.1.1(ii) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item 12.1.5 acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.
- 12.2** A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.
- 12.3** Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos do item 15.2 abaixo.

 - 12.3.1** Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.
- 12.4** Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá (i) divulgar fato relevante, nos termos do item 15.2 abaixo; e (ii) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175.

13 ASSEMBLEIA

13.1 É de competência privativa da Assembleia:

- (i) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;
- (ii) deliberar sobre a substituição da Administradora ou do Gestor, observado o disposto no item 5.10;
- (iii) aprovar a emissão de novas Cotas que exceder o limite de Capital Autorizado;
- (iv) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;
- (v) alterar o Regulamento, exceto nas hipóteses previstas no item 13.1.1;
- (vi) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;
- (vii) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas no item 12.1.5 acima;
- (viii) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (ix) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (x) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (xi) eleição e destituição de representante dos Cotistas, nos termos deste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xiii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de Gestão e à Taxa de Performance; e
- (xiv) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, do Gestor ou partes a eles relacionados para o exercício da função de formador de mercado.

13.1.1 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: (i) necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; (ii) necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou (iii) redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da Taxa de Performance, se aplicável.

13.1.2 As alterações referidas nos itens 13.1.1(i) e 13.1.1(ii) acima deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no item 13.1.1(iii) acima deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

- 13.2** A convocação da Assembleia deverá ser feita pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.
- 13.3** Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante de Cotistas, poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da Assembleia para deliberar sobre ordem do dia de interesse da Classe ou da comunhão de Cotistas.
- 13.3.1** O pedido de convocação da Assembleia pelo Gestor, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo representante de Cotistas será dirigido à Administradora, que, por sua vez, deverá convocar a Assembleia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.
- 13.3.2** A convocação da Assembleia deverá ser encaminhada pela Administradora a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, do Gestor e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.
- 13.3.3** Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 13.18 abaixo. A convocação da Assembleia deverá enumerar expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia.
- 13.4** A primeira convocação da Assembleia deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.
- 13.4.1** Para efeito do disposto no *caput*, admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.
- 13.5** A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.
- 13.6** A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias:
- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
 - (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
 - (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.
- 13.6.1** Nas Assembleias ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV,

da mesma norma devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

13.6.2 Sempre que a Assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o *caput* incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

13.7 Por ocasião da Assembleia 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 à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

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

13.7.2 O percentual de que trata o *caput* deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

13.7.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos no item 13.6 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 13.7.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

13.8 A Assembleia será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista.

13.9 Todas as decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 13.10 abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia.

13.10 As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iv), (v), (x), (xii) e (xiii) do item 13.1 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotas que representem:

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

13.10.1 Os percentuais de que trata o item 13.10 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

- 13.11** A alteração das características das Cotas, incluindo a alteração dos direitos por elas conferidos, remuneração e condições de pagamento, deve ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia e que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento) da subclasse afetada. Adicionalmente, qualquer alteração na prioridade de recebimento de rendimentos das Cotas A ou no Retorno Preferencial Cotas A, bem como a eventual prorrogação do Prazo de Duração (ressalvado o disposto no item 3.1 deste Regulamento e no item 3.1 do Anexo), deve ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia e que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A.
- 13.12** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no item 13.13 abaixo.
- 13.12.1** Ao receber a solicitação de que trata o *caput*, a Administradora deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.
- 13.12.2** Nas hipóteses do *caput*, a Administradora 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.
- 13.12.3** É vedado à Administradora do Fundo:
- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 13.12 acima;
 - (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
 - (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 13.12.2 acima.
- 13.13** O pedido público de representação em Assembleia, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:
- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
 - (ii) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
 - (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.
- 13.14** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe afetada.
- 13.15** O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da respectiva Classe.
- 13.16** Somente poderão votar na Assembleia, os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

13.17 Ressalvado o disposto nos itens 13.17.1 e 13.17.2, não poderão votar na Assembleia (i) os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; (ii) os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; (iii) as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

13.17.1 A vedação de que trata o item 13.17 acima não se aplicará quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) do item 13.17 acima; ou (ii) houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora.

13.17.2 A vedação de que trata o item 13.17 acima também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia 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.

13.17.3 Previamente ao início das deliberações, cabe exclusivamente ao cotista de que trata o item 13.17(iv) acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

13.18 A Assembleia deverá ser realizada, impreterivelmente, de modo eletrônico, podendo admitir, adicionalmente à participação eletrônica, a participação presencial, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação, nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM 175.

13.18.1 A Administradora deverá tomar as medidas para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação dos Cotistas.

13.18.2 Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora com, no mínimo, 1 (um) dia de antecedência da realização da Assembleia ou conforme instruções específicas na convocação.

13.19 As deliberações da Assembleia poderão, ainda, ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

13.19.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

13.19.2 Caso a Assembleia seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo previsto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

13.20 O resumo das decisões da Assembleia deverá ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data da sua realização.

- 13.21** A Assembleia é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as Cotas, 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 da respectiva Classe, observados os termos e condições previstos em cada Anexo, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia, sendo certo que a deliberação pela substituição e/ou destituição de um Prestador de Serviços Essencial deverá ser objeto de deliberação por todas as Cotas.
- 13.22** A convocação da Assembleia far-se-á, exclusivamente, por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos Cotistas, conforme dados de contato contidos no documento de subscrição das Cotas, cadastro do cotista junto à Administradora e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

14 REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 14.1** A Assembleia pode eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
- 14.1.1** 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, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 14.1.2** Salvo disposição contrária neste Regulamento, o representante de Cotistas deve ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.
- 14.1.3** A função de representante dos Cotistas é indelegável.
- 14.2** 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 na Administradora ou no controlador da Administradora ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controlados e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
 - (iii) não exercer cargo ou função no empreendedor dos empreendimentos imobiliários que constituam objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
 - (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
 - (v) não estar em conflito de interesses com a Classe; 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.

14.2.1 Cabe ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

14.3 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:
 - (a) emissão de novas Cotas, exceto em casos de emissão limitada ao Capital Autorizado;
 - (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (iii) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;
- (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 de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

14.4 A Administradora é obrigada, 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 o item 14.3(vi)(d) acima.

14.5 O representante de Cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

14.6 Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item 14.3(vi)(d) acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos da legislação aplicável.

14.7 O representante de Cotistas deve comparecer às Assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

14.7.1 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

- 14.8** O representante de Cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas, e no exclusivo interesse destes.

15 INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

- 15.1** As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe deverão ser divulgadas nas páginas da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis para os Cotistas.

15.1.1 A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

- 15.2** A Administradora será obrigada a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. O Gestor e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

15.2.1 Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar ou manter as Cotas.

15.2.2 Qualquer fato relevante deverá ser (i) comunicado a todos os Cotistas; (i) informado à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; (iii) divulgado na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iv) mantido nas páginas da Administradora, do Gestor e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

- 15.3** Ressalvado o disposto no item 15.3.1 abaixo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o Gestor e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

15.3.1 A Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

- 15.4** A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e

- (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;
 - (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
 - (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia; e
 - (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia.
- 15.4.1** A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K, mencionado no item 15.4(iii)(b) acima, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.
- 15.5** A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:
 - (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
 - (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia extraordinária;
 - (iii) fatos relevantes;
 - (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da referida norma, 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 extraordinária; e
 - (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 15.6** As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser elaboradas e divulgadas de acordo com as regras específicas editadas pela CVM.
 - 15.6.1** O Fundo terá escrituração contábil própria.
 - 15.6.2** O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em 30 de junho de cada ano.
 - 15.6.3** As demonstrações contábeis do Fundo serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

16 POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

- 16.1** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira dos fundos de investimento sob sua gestão, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.
- 16.2** Quando aplicável, o Gestor exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, na qualidade de representante deste, norteados pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e da Classe, empregando, na defesa

dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

16.3 O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

16.4 O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento e nas normas da CVM, sendo que o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento da Classe sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

16.4.1 A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://ebcapital.com.br/>.

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

17 TRIBUTAÇÃO

17.1 Este Capítulo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data de publicação deste Regulamento e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos seus Cotistas. Existem exceções ao tratamento tributário descrito abaixo aplicável aos Cotistas, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados no Fundo.

17.2 O presente Capítulo não constitui opinião legal sobre os aspectos tributários aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários, de modo que os investidores devem consultar seus assessores legais sobre os aspectos tributários aplicáveis ao seu investimento, sendo certo que a Administradora, o Gestor e seus demais prestadores de serviços não serão responsáveis por qualquer análise tributária e/ou garantia acerca de enquadramento tributário em relação ao investimento realizados pelo Cotista no Fundo.

17.3 Tributação dos Cotistas

Imposto sobre a Renda – IR:

17.3.1 De acordo com a legislação em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de novas Cotas e (iii) resgate de novas Cotas.

Cotistas residentes no Brasil

17.3.2 Os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate de Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

- 17.3.3** O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) antecipação do IRPJ devido, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.
- 17.3.4** Conforme previsto na Lei nº 11.033, com as alterações promovidas pela Lei nº 14.754, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (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 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 artigo 2º da Lei nº 9.779, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo 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. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima.

Cotistas residentes no exterior

- 17.3.5** Como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.
- 17.3.6** Todavia, os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), desde que, cumulativamente, (i) o Cotista não seja residente em JTF; e (ii) cujo investimento seja realizado de acordo com a regulamentação do CMN, conforme atual Resolução Conjunta 13. Ganhos auferidos por Cotistas que cumpram estes critérios na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado podem estar sujeitos a um tratamento mais benéfico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.
- 17.3.7** No caso dos Cotistas residentes em JTF, os rendimentos decorrentes de investimento em FIIs estão sujeitos à tributação ao IRRF à alíquota 20% tal como previsto para Cotistas residentes no Brasil, conforme artigo 99 da IN 1.585.
- 17.3.8** De acordo com IN 1.585, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em JTF desde que cumpridos os mesmos requisitos exigidos para que a isenção seja aplicada aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, conforme acima detalhado.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF:

- 17.3.9** Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado, conforme alíquotas previstas na legislação e regulamentação aplicáveis. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo.

17.4 Tributação do Fundo**Imposto sobre Renda – IR:**

- 17.4.1** Regra geral, os rendimentos e ganhos líquidos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo IR, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais sujeitam-se à incidência do IRRF de acordo com as mesmas regras previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral. Contudo, excetuam-se as aplicações efetuadas por FII em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009 (“**Lei 12.024**”). Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Ademais, nos termos da Lei 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
- 17.4.2** Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei 8.668, combinado com o disposto no artigo 3º da Lei nº 11.033, historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário, fruto da alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima. No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FIIs deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento). Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal do Brasil (“**RFB**”) possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa nº 1.396, de 16 de setembro de 2013.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF:

- 17.4.3** As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo.

17.5 Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025

- 17.5.1** O Governo Federal editou a Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025 (“**MP 1303**”) que trata de alterações relevantes na tributação de aplicações financeiras no Brasil, inclusive no que se refere ao regime fiscal aplicável aos fundos de investimento para investidores residentes e não residentes no Brasil. Com as alterações da MP 1303, os ganhos e rendimentos auferidos pela carteira dos FII's passariam a ser totalmente isentos de tributação. No que se refere aos Cotistas, os rendimentos auferidos por pessoas físicas que cumpram com os requisitos indicados no item 17.3.4 permanecerão isentos quando relacionados a cotas emitidas e integralizadas até 31 de dezembro de 2025, mas estarão sujeitos à alíquota de 5% caso decorram de cotas emitidas e integralizadas após essa data. Os rendimentos percebidos por pessoas jurídicas e por pessoas físicas que não cumpram os requisitos indicados no item 17.3.4 serão tributados à alíquota de 17,5%, independentemente da data de integralização. A MP 1.303 também altera o tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes no exterior e revoga o dispositivo que equiparava o tratamento tributário dos fundos de investimento imobiliário ao das pessoas jurídicas.
- 17.5.2** A MP 1303 tem previsão de entrada em vigor em 1º de janeiro de 2026, mas ainda está sujeita à avaliação do Congresso Nacional, que pode introduzir modificações em seu conteúdo ou rejeitá-la integralmente. Recomenda-se que os Cotistas do Fundo acompanhem a tramitação da MP 1303 para verificar eventuais modificações no tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas.

17.6 Reforma Tributária – Contribuição sobre Bens e Serviços e Imposto sobre Bens e Serviços

- 17.6.1** Com o advento da reforma tributária instituída pela Emenda Constitucional nº 132/2023 (“**EC 132**”), a partir de 1º de janeiro de 2026, passam a vigorar a Contribuição sobre Bens e Serviços (“**CBS**”) e o Imposto sobre Bens e Serviços (“**IBS**”). A Lei Complementar nº 214/2025 (“**LCP 214**”), que regulamenta a EC 132, estabelece que rendimentos financeiros e operações com títulos e valores mobiliários, como regra, não estão sujeitos à incidência da CBS/IBS, ressalvadas as hipóteses previstas no “Capítulo II – Serviços Financeiros”. O referido Capítulo, contudo, é amplo no sentido de prever a incidência de IBS/CBS em operações com títulos e valores mobiliários realizadas por pessoas físicas ou jurídicas supervisionadas pelos órgãos governamentais que compõem o Sistema Financeiro Nacional, bem como por demais pessoas físicas ou jurídicas que realizem as operações (i) no desenvolvimento de atividade econômica; (ii) de modo habitual ou em volume que caracterize atividade econômica; ou (iii) de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.
- 17.6.2** Espera-se que a incidência de IBS/CBS sobre as operações com títulos e valores mobiliários e aspectos relacionados à determinação dos tributos devidos sejam esclarecidos mediante regulamentação ainda a ser editada. De toda forma, diante desse novo cenário normativo, os cotistas de fundos de investimento e demais agentes atuantes no mercado financeiro deverão analisar o enquadramento de suas atividades no regime específico aplicável aos serviços financeiros, bem como os eventuais impactos tributários decorrentes da reforma. Recomenda-se, assim, que os cotistas consultem seus assessores jurídicos e tributários para avaliação da tributação aplicável aos investimentos realizados no Fundo.

17.6.3 Nos termos da LCP 214, os fundos de investimento – incluindo os fundos de investimento imobiliário – não são contribuintes de IBS/CBS, com algumas exceções.

18 DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1 Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis. Para fins de clareza, o Fundo opera normalmente durante feriados estaduais ou municipais, desde que sejam Dias Úteis, inclusive para fins de apuração do valor das Cotas e de realização da integralização, da amortização e do resgate das Cotas.

18.2 Todas as obrigações previstas neste Regulamento, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil serão cumpridas no Dia Útil imediatamente subsequente, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.

18.3 Todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

18.4 Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730.

18.5 Este Regulamento será regido, interpretado e executado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

19 FORO

19.1 Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do Regulamento.

**ANEXO DESCRITIVO – CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EB
CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Capítulo 1 da parte geral do Regulamento.

1 CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

- 1.1** A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 1.2** A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe.
- 1.3** As Cotas serão divididas em 2 (duas) subclasses: (i) as Cotas A, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Regulamento; e (ii) as Cotas B, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Regulamento.

2 PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

- 2.1** O prazo de duração inicial da Classe e das respectivas subclasses será de 5 (cinco) anos contados da Data de Início, podendo ser prorrogado por até 1 (um) ano, a critério do Gestor, podendo chegar ao prazo de duração máximo de 6 (seis) anos. O prazo máximo de duração da Classe apenas poderá ser prorrogado mediante aprovação em Assembleia.

3 PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

- 3.1** A Classe será destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados.

4 RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

- 4.1** A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo, no respectivo boletim de subscrição ou outro instrumento que formalize a subscrição das Cotas. Os Cotistas não serão obrigados a realizar a subscrição de novas Cotas e realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições do Capítulo 11 da parte geral do Regulamento.

5 COTAS

Características gerais das Cotas

- 5.1** As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada subclasse de Cotas previstas no Apêndice A e no Apêndice B. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

- 5.1.1** O valor de cada subclasse de Cotas resulta da divisão do valor do Patrimônio Líquido atribuído à respectiva subclasse pelo número de Cotas da mesma subclasse.

Emissão das Cotas

- 5.2** As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo 5.
- 5.3** A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, fará a Primeira Emissão, por meio de oferta pública de distribuição primária de até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, sendo até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas A e até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas B, com preço de emissão unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que as Cotas B deverão representar, obrigatoriamente, 20% (vinte por cento) do total de Cotas efetivamente emitidas no âmbito da Primeira Emissão, observada a possibilidade de emissão de novas Cotas A e/ou Cotas B a qualquer momento até o término do Prazo de Duração do Fundo.
- 5.4** A proporção de subordinação de Cotas B prevista no item 5.3 acima será observada somente no âmbito da Primeira Emissão, de forma que não haverá índice de subordinação ou percentual mínimo ou máximo de Cotas A ou Cotas B a ser observado durante o Prazo de Duração.
- 5.5** Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Gestor poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.
- 5.6** A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas, incluindo sobre a emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas neste Capítulo 5, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM 160.
- 5.7** O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.
- 5.8** Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 5.5 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Administradora e do Gestor). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação do Gestor.
- 5.9** No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de

preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, ou prazo menor, caso seja operacionalmente viável pela B3, nos termos dos seus regulamentos, sendo certo que o direito de preferência poderá ser realizado apenas no Escriturador.

5.9.1 Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

5.10 Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, não havendo qualquer requisito de dispersão das Cotas, ficando desde já ressalvado o disposto no Capítulo 17 do Regulamento.

Distribuição das Cotas

5.11 As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a Administradora e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

Subscrição e integralização das Cotas

5.12 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar (i) o boletim de subscrição ou outro documento que formalize a subscrição das Cotas; e (ii) o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM 175, a sua condição de Investidor Qualificado.

5.13 As Cotas da Primeira Emissão, bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional ou em bens e direitos que se enquadrem na Política de Investimento, observado o disposto nos itens abaixo e no respectivo suplemento de emissão da respectiva Cota.

5.13.1 As Cotas serão integralizadas, observado o disposto no suplemento de emissão da respectiva Cota, à vista, em data certa, nos termos dos documentos que formalizem a subscrição das Cotas.

5.13.2 As Cotas deverão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe; ou ainda (ii) mediante a transferência dos bens e direitos para o Fundo.

5.13.3 A integralização das Cotas por meio da integralização de bens e direitos deve ser realizada fora do ambiente da B3.

5.13.4 É admitida a subscrição por um mesmo Cotista de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

Negociação das Cotas

5.14 As Cotas serão depositadas pela Administradora para negociação em mercado de balcão organizado, administrado pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à

negociação previstas na Resolução CVM 160. Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento.

5.14.1 Caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas são Investidores Qualificados, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

5.15 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

5.16 As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 160.

5.17 Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

6 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO, TAXA DE PERFORMANCE E OUTRAS TAXAS

6.1 Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos da ANBIMA, o presente Anexo informa (i) a Taxa Global; e (ii) as remunerações devidas a título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e Taxa de Custódia de forma segregada.

6.2 No âmbito da Classe, a Taxa Global corresponde remuneração total a ser paga à título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa Máxima de Custódia e Taxa Máxima de Distribuição, e será equivalente a (i) 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, nos primeiros 12 (doze) meses contados da Data de Início; e (ii) 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Início; em ambos os casos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, o Gestor mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site (<https://ebcapital.com.br/>), no qual há a abertura dos valores cobrados a título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa Máxima de Custódia e Taxa Máxima de Distribuição de forma segregada.

6.3 Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração correspondente ao percentual de 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, com mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da Data de Início, pela variação positiva do IPCA.

6.3.1 Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

- 6.3.2** Pela prestação dos serviços de custódia dos ativos financeiros, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Custódia correspondente ao percentual de 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, com mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal da Taxa de Custódia está incluído no valor mínimo mensal da Taxa de Administração previsto no item 6.3 acima. Para fins de esclarecimento, a Taxa de Custódia está englobada na Taxa de Administração, sendo certo que, em qualquer caso, o montante total cobrado a título de Taxa de Administração e Taxa de Custódia não poderá superar o valor máximo da Taxa de Administração prevista acima.
- 6.4** Pela prestação dos serviços de gestão da carteira de Ativos do Fundo, será devida ao Gestor a Taxa de Gestão equivalente a (i) 0,52% (cinquenta e dois centésimos por cento) ao ano, sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, nos primeiros 12 (doze) meses contados da Data de Início; e (ii) 1,07% (um inteiro e sete centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Início; em ambos os casos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- 6.5** A Administradora e o Gestor poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.
- 6.5.1** O Gestor poderá destinar parcela da Taxa de Gestão para remunerar os distribuidores no âmbito das emissões de Cotas (incluindo a Primeira Emissão), sendo certo que a referida remuneração não será considerada para fins da Taxa Máxima de Distribuição, uma vez que será descontada da Taxa de Gestão.
- 6.6** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.
- 6.7** Caso a Classe venha a adquirir cotas de outros fundos de investimento sob gestão do Gestor ou de partes a eles relacionadas, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreenderão as taxas de administração e de gestão de tais fundos. Para fins deste item 6.7, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam (i) admitidas à negociação em mercado organizado; e (ii) emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas ao Gestor.
- 6.8** Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus à Taxa de Performance. A Taxa de Performance será equivalente a 20% (vinte por cento) dos valores efetivamente distribuídos aos titulares de Cotas B que excedam seu Capital Integralizado corrigido pelo IPCA e acrescido de 7% (sete por cento) ao ano. Não haverá cobrança de Taxa de Performance sobre os valores distribuídos aos titulares de Cotas A.
- 6.8.1** O detalhamento do cálculo e da forma de pagamento da Taxa de Performance consta no **ADENDO – TAXA PERFORMANCE** deste Anexo.
- 6.9** No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora: (i) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (ii) conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora,

da propriedade fiduciária referentes aos bens Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

- 6.10** No caso de destituição e/ou renúncia do Gestor, deverá ser observado o disposto no item 5.10 da parte geral do Regulamento.
- 6.11** Tendo em vista que a Classe não remunera diretamente os distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma Taxa Máxima de Distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva Oferta, conforme a Resolução CVM 160.
- 6.12** A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação do Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.
- 6.13** O Fundo não terá taxa de ingresso nem de saída.

7 OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

- 7.1** A Classe tem como objetivo a busca por ganhos de capital por meio da aquisição, exploração, desenvolvimento, construção, incorporação e/ou retrofit, para posterior alienação ou locação, dos Ativos Alvo, quais sejam empreendimentos imobiliários residenciais, incluindo moradias para aluguel, bem como pelo investimento em Outros Ativos. Para tanto, durante o Período de Investimento, o Gestor buscará oportunidades de investimento em Ativos Alvo e Outros Ativos que, com a anuência da Administradora, podem vir a ser adquiridos pelo Fundo.
- 7.2** A Classe deverá investir, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido em Ativos Alvo e Outros Ativos, observado o disposto no item 7.2.1 abaixo.
 - 7.2.1** Após o término do Período de Investimento, a Classe poderá manter alocado em Outros Ativos, no máximo: (i) 35% (trinta e cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido, nos primeiros 6 (seis) meses subsequentes ao término do Período de Investimento; (ii) 30% (trinta por cento) do seu Patrimônio Líquido, nos 6 (seis) meses imediatamente subsequentes ao término do prazo previsto no inciso anterior; (iii) 25% (vinte e cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido, nos 6 (seis) meses imediatamente subsequentes ao término do prazo previsto no inciso anterior; (iv) 20% (vinte por cento) do seu Patrimônio Líquido, nos 6 (seis) meses imediatamente subsequentes ao término do prazo previsto no inciso anterior; e (v) 15% (quinze por cento) do seu Patrimônio Líquido, a partir do término do prazo previsto no inciso anterior até o término do Prazo de Duração e/ou liquidação da Classe.
- 7.3** Os recursos não investidos em Ativos Alvo ou Outros Ativos, nos termos do item 7.2 acima, poderão ser aplicados em (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i”; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) Letras de Crédito Imobiliário; (vi) Letras Hipotecárias; (vii) Letras Imobiliárias Garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela

Standard&Poors, Fitch ou Moody's; e (viii) Certificados de Recebíveis Imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175 (sendo os itens acima referidos em conjunto como "**Ativos Financeiros**").

7.3.1 Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pelo Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

7.4 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do Patrimônio Líquido que não estiver aplicada em Ativos Alvo e Outros Ativos, deve ser aplicada nos Ativos Financeiros.

7.5 O Fundo não terá quaisquer limites de concentração em Ativos Alvo e Outros Ativos, podendo utilizar seus recursos para a aquisição da quantidade de Ativos Alvo e na proporção que entender ser a de melhor benefício para o Fundo e para os seus Cotistas, considerando as opiniões do Gestor e da Administradora, bem como as condições de mercado.

7.5.1 Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observado que os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos em (i) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (ii) cotas de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros FII; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e (v) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

7.6 O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo, Outros Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

7.7 O objeto do Fundo e sua política de investimento previstos neste capítulo 7 não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

7.8 A Administradora e o Gestor poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os Demais Prestadores de Serviços do Fundo;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros;
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (v) realizar operações classificadas como “day trade”, exclusivamente para negociação de cotas de FII e/ou de CRI.

7.9 Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessário ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que se sobreponham à discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora neste Regulamento e na legislação em vigor.

7.10 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da respectiva integralização de Cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de Ativos Financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175, observado que estes não serão aplicáveis enquanto o público-alvo do Fundo for destinado a apenas investidores profissionais.

7.10.1 Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a política de investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia, sendo que, caso a Assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma do subitem 7.10.2 abaixo.

7.10.2 Caso o Gestor e a Administradora não tenham encontrado Ativos Alvo ou Outros Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar à Administradora a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de amortização de principal.

7.11 Não obstante a diligência do Gestor em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista neste Anexo, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e o Gestor mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme descritos no Capítulo 8 deste Anexo.

7.12 O investimento nas Cotas não conta com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

- 7.13** O Fundo deverá realizar os investimentos nos Ativos Alvo e Outros Ativos durante o Período de Investimentos.
- 7.13.1** Uma vez encerrado o Período de Investimento, nenhuma nova aquisição de Ativos Alvo e Outros Ativos será realizada pelo Fundo.
- 7.14** O Fundo poderá, após o término do Período de Investimento, conforme for o caso, convocar Assembleia de Cotistas para deliberar sobre novas emissões de Cotas. Em qualquer das hipóteses previstas neste parágrafo, os recursos financeiros deverão obrigatoriamente ser destinados a:
- (i) pagamento de despesas e encargos; ou
 - (ii) efetivação de investimentos assumidos pelo Fundo em relação aos Ativos Alvo e Outros Ativos, antes ou no momento do término do Período de Investimento.
- 7.15** Encerrado o Período de Investimento, dar-se-á início ao período de desinvestimento ("**Período de Desinvestimento**"), momento em que o Gestor e a Administradora passarão a buscar a alienação dos Ativos Alvo e Outros Ativos remanescentes na carteira do Fundo, até o término do seu Prazo de Duração. Os recursos recebidos pela Classe em razão do desinvestimento dos Ativos Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira, após o pagamento dos encargos, deverão ser destinados ao pagamento de distribuição de rendimentos e/ou amortização de principal, observado a ordem de alocação de recursos prevista no item 9.3 deste Anexo.
- 7.16** O disposto na Lei nº 11.033, conforme alterada pela Seção VII da Lei nº 14.754, deverá ser observado para que o Fundo ou Classe gozem de seus efeitos. Caso, por qualquer motivo, as condições para Isenção do Imposto Sobre a Renda não sejam observadas pelo Fundo, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional e Comissão de Valores Mobiliários, não será possível assegurar a aplicação da Isenção do Imposto de Renda. O disposto neste item não se aplica aos Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

8 FATORES DE RISCO

- 8.1** O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos Alvo, dos Imóveis, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.
- 8.1.1** Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.
- 8.1.2** Os fatores de risco atualizados a que a Classe e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

9 DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

9.1 Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, 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, observados os Rendimentos Prioritários Cotas A, os Rendimentos Alvo Cotas B, os Rendimentos Adicionais Cotas A, o Retorno Alvo Cotas A e o Retorno Alvo Cotas B estabelecidos nos respectivos Apêndices.

9.2 Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas de determinada subclasse nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

9.2.1 Farão jus aos rendimentos da Classe (i) para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

9.3 Sem prejuízo do pagamento de encargos, a Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos de sua carteira, na amortização e/ou no resgate de Cotas, em relação aos rendimentos recebidos e desinvestimentos realizados pela Classe:

- (i) distribuição de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas A até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas A (conforme definido no Apêndice A);
- (ii) uma vez pagos os Rendimentos Prioritários Cotas A aos Cotistas titulares das Cotas A, o saldo remanescente (se houver) será destinado para a distribuição de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas B até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Alvo Cotas B (conforme definido no Apêndice B), sendo certo que poderão ser realizadas distribuições aos titulares de Cotas A, nos termos do item 9.3.1 abaixo;
- (iii) uma vez pagos os Rendimentos Alvo Cotas B aos Cotistas titulares das Cotas B, o saldo remanescente (se houver) será destinado para a distribuição de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas A até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Adicionais Cotas A; e
- (iv) uma vez pagos os Rendimentos Adicionais Cotas A aos Cotistas titulares das Cotas A e realizada a amortização integral das Cotas A (incluindo o pagamento da Atualização Monetária das Cotas A), o resultado remanescente (se houver) da Classe será destinado ao pagamento de distribuição de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas B.

9.3.1 Para fins do inciso (ii) do item 9.3 acima, caso em um determinado mês seja verificado caixa em excesso ao necessário para a realização do pagamento dos Rendimentos Alvo Cotas B, o caixa excedente poderá ser utilizado, à critério da Gestora, para o pagamento de distribuição de rendimentos aos titulares de Cotas A.

- 9.4** Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.
- 9.5** O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.
- 9.6** Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções para a eventual recomposição de tais reservas.
- 9.7** Tendo em vista que o Fundo é um fundo de investimento imobiliário com prazo determinado, ao adquirir Cotas de emissão da Classe, os Cotistas devem estar cientes de que as eventuais distribuições de rendimentos do Fundo, se houver, decorrerão preponderantemente da alienação de Ativos Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo, e que tais alienações poderão ocorrer durante toda a vida do Fundo, inclusive durante o Período e Investimento. Considerando que o Gestor e a Administradora não têm controle das condições de mercado e liquidez dos Ativos Alvo e Outros Ativos, as distribuições de rendimento do Fundo, se houver, podem não ser recorrentes ou não representar uma distribuição linear de rendimentos pelo Fundo.
- 9.8** Adicionalmente, eventuais valores distribuídos pela Classe poderão ser feitos por meio de amortização de Cotas.

10 EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- 10.1** A Administradora deverá imediatamente verificar se o Patrimônio Líquido está negativo, na ocorrência de qualquer dos seguintes Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido: (i) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; e (ii) caso haja um impacto abrupto na cota da Classe de Cotas;
- 10.1.1** Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas previstas no Capítulo 12 da parte geral do Regulamento.

11 LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

- 11.1** O Fundo será liquidado por (i) término do seu Prazo de Duração; (ii) deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim; e/ou (iii) venda da totalidade dos Ativos Alvo, Outros Ativos e Ativos Financeiros de titularidade do Fundo, conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento.
- 11.2** No caso de venda da totalidade dos Ativos Alvo e Outros Ativos pelo Fundo, a liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos Financeiros integrante do patrimônio do Fundo; e (ii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Ativos Alvo do Fundo.
- 11.3** Caso o Fundo não consiga alienar integralmente os Ativos Alvo até o final do Prazo de Duração, a Administradora convocará uma Assembleia com intuito de deliberar:
- (i) pela prorrogação do Prazo de Duração com o objetivo de conceder mais prazo para que o Fundo aliene a totalidade dos Ativos Alvo; ou

- (ii) acerca do resgate das Cotas do Fundo mediante a entrega dos Ativos Alvo aos Cotistas com a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas emitidas pelos Ativos Alvo à época, sendo que:
 - (a) os Ativos Alvo serão entregues aos Cotistas pelo preço em que se encontrar contabilizado na carteira do Fundo;
 - (b) a Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio;
 - (c) caso os Cotistas não procedam à eleição da Administradora do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata a alínea (b) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotista inadimplente, se houver;
 - (d) a Administradora e/ou empresa por este contratada, às expensas do Fundo, fará(ão) a guarda dos ativos em comento pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contado da notificação referida na alínea (b) acima, durante o qual a Administradora do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado tal prazo sem que tenha havido a referida indicação, a Administradora poderá promover, às expensas do Fundo, a consignação em pagamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo, na forma do artigo 334 do Código Civil; e
 - (e) uma vez entregue os Ativos Alvo aos Cotistas a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

11.4 A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre:

- (i) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e
- (ii) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

11.4.1 Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

11.5 Nas hipóteses de liquidação da Classe, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo.

11.5.1 O resgate integral das Cotas deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada. Na hipótese de liquidação da Classe por deliberação da Assembleia, esta poderá definir seu prazo de conclusão.

- 11.6** No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM 175, a Administradora (i) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e (ii) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.
- 11.7** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.
- 11.8** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 11.9** Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:
- (i) ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
 - (ii) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas.

12 COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

- 12.1** A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.
- 12.1.1** As informações exigidas pela Resolução CVM 175 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM 175 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.
- 12.1.2** Nas hipóteses em que a Resolução CVM 175 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora.
- 12.1.3** Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.
- 12.1.4** Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

ADENDO – TAXA PERFORMANCE

Este Adendo é parte integrante do Anexo ao Regulamento do EB MULTIFAMILY FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Os termos e expressões utilizados no presente suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no capítulo 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

1 Cálculo da Taxa de Performance

1.1 A Taxa de Performance será equivalente a 20% (vinte por cento) dos valores efetivamente distribuídos aos titulares de Cotas B que excedam seu Capital Integralizado corrigido pelo IPCA e acrescido de 7% (sete por cento) ao ano. Não haverá cobrança de Taxa de Performance sobre os valores distribuídos aos titulares de Cotas A.

1.2 A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

- (i) até que haja o retorno de 100% (cem por cento) do Capital Integralizado de cada titular de Cotas B corrigido pelo IPCA e acrescido de 7% (sete por cento) ao ano *pro rata temporis*, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou amortização de Cotas e/ou dação em pagamento de quaisquer ativos do Fundo, o Gestor não fará jus a Taxa de Performance; e
- (ii) após o pagamento ou distribuição aos titulares de Cotas B do valor integral correspondente ao item (i) acima, quaisquer recursos que vierem a ser recebidos pelo Fundo e que sejam destinados à distribuição de rendimentos aos titulares de Cotas B, líquidos dos encargos e despesas correspondentes, serão distribuídos da seguinte forma: (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos titulares das Cotas B, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de Cotas B; e (b) 20% (vinte por cento) serão direcionados ao pagamento de Taxa de Performance ao Gestor.

1.2.1 A Taxa de Performance será verificada e provisionada mensalmente, com apuração e pagamento no desinvestimento da Classe, ocasião em que, caso cumprido o requisito previsto em 1.3(a), a Taxa de Performance será paga após o pagamento integral dos valores previstos no item 1.2(i) acima aos Cotistas.

1.2.2 Caso aplicável, o pagamento de Taxa de Performance ocorrerá quando da liquidação da Classe, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação da Classe.

1.2.3 Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à 1ª Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas B; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

1.2.4 Na hipótese de destituição e/ou substituição sem Justa Causa do Gestor, este fará jus à Taxa de Performance *pro rata*, que será equivalente à proporção da Taxa de Performance, caso o Fundo fosse liquidado com todos os seus Ativos alienados pelos seus respectivos preços justos de mercado, todos os passivos integralmente pagos e o caixa resultante integralmente pago aos Cotistas, apurado no Dia Útil imediatamente anterior à data de destituição ou substituição.

- 1.2.5** Para fins do cálculo da Taxa de Performance *pro rata*, nos termos indicados no item 1.1.4. acima, deverá ser realizada, às expensas do Fundo, avaliação dos Ativos com data base no último Dia Útil anterior à data da destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa, considerando o valor líquido que seria recebido pelo Fundo em eventual alienação dos seus Ativos. A avaliação acima referida deverá ser realizada por, no mínimo, duas empresas avaliadoras independentes, devendo uma ser indicada pelo Gestor e uma pela Administradora, sendo que o valor a ser utilizado será a média aritmética dos valores calculados por cada uma das empresas. Se os resultados das avaliações realizadas pelas empresas acima referidas diferirem em mais de 10% (dez por cento), considerando o cálculo do resultado maior como denominador e o menor como numerador, será contratada uma terceira empresa avaliadora, indicada pelo Gestor e o valor a ser utilizado será a média aritmética das 3 (três) avaliações.
- 1.2.6** A Taxa de Performance *pro rata* deverá ser paga ao Gestor destituído ou substituído sem Justa Causa em até 90 (noventa) dias contados da validação dos laudos mencionados no item 1.1.5. acima, independentemente de qualquer performance e avaliação futura dos investimentos. Este montante deverá ser considerado despesa da Classe e pago, parcial ou integralmente, na medida em que a Classe apresentar disponibilidades, respeitado um prazo máximo de 90 (noventa) dias acima referido, não sendo em hipótese alguma passível de cancelamento. Na hipótese de a Classe não possuir disponibilidades para o pagamento da Taxa de Performance *pro rata* no prazo previsto acima, este valor será corrigido pela variação positiva do IPCA acrescido de 7% (sete por cento) ao ano.
- 1.2.7** Na hipótese de a Assembleia decidir pela redução da remuneração devida ao Gestor, este poderá renunciar às suas funções de gestor da carteira do Fundo, com aviso prévio de 30 (trinta) dias, sem que seja necessária a observância de qualquer norma adicional quanto à sua substituição, sendo que tal renúncia será considerada uma destituição sem Justa Causa e será devida a Taxa de Performance *pro rata*.
- 1.3** A Taxa de Performance será calculada de acordo com a seguinte fórmula:
- $TP=[0,20]*[VA*(\Sigma icorrigido-\Sigma pcorrigido)]$**
- onde:
- TP** = Taxa de Performance devida;
- Benchmark da Performance** = 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA no período acrescido de sobretaxa de 7% (sete por cento) ao ano;
- VA** = valor total do Capital Integralizado na data da primeira integralização de Cotas B;
- $\Sigma icorrigido$** = quociente entre o rendimento total auferido pelas Cotas B no período, considerando as distribuições realizadas, e o VA ;
- $\Sigma pcorrigido$** = variação percentual acumulada do **Benchmark da Performance**, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração.

APÊNDICE A – APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE A DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

As Cotas A do **EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Fundo**” e “**Emissão**”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo:

- (i) Público-alvo das Cotas A: Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
- (ii) Benchmark e Retorno Preferencial: A Classe buscará atingir, para as Cotas A, uma rentabilidade equivalente a 9,00% (nove por cento) ao ano sobre o Capital Integralizado das Cotas A (“**Rendimentos Prioritários Cotas A**”), corrigido pela variação do IPCA (com defasagem de dois meses) (“**Atualização Monetária das Cotas A**” e, em conjunto com os Rendimentos Prioritários Cotas A, “**Retorno Preferencial Cotas A**”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a data da primeira integralização das Cotas A, considerando a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Em caso de pagamento de distribuições de rendimentos e amortizações de Cotas A, tais pagamentos serão descontados para fins de cálculo do Retorno Preferencial Cotas A, a partir da data do respectivo pagamento.

A Classe buscará distribuir mensalmente aos Cotistas titulares de Cotas A, rendimentos suficientes para que as Cotas A recebam o valor equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas A, os quais serão pagos de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, a Administradora verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos aos titulares das Cotas A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Cotas A devido e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos titulares de Cotas A, será automaticamente acumulada para pagamento na próxima data de distribuição de rendimentos, incidindo o Retorno Preferencial Cotas A sobre tais montante acumulados (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente).

A Atualização Monetária das Cotas A acumulada no período será incorporada ao Patrimônio Líquido e paga juntamente com as amortizações de principal das Cotas A.

- (iii) Rentabilidade Adicional: Uma vez realizado o pagamento integral dos Rendimentos Alvo Cotas B aos Cotistas titulares das Cotas B (e somente nesta hipótese), os Rendimentos Prioritários Cotas A serão acrescidos em 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de integralização das Cotas A corrigido pela variação do IPCA (“**Rendimentos Adicionais Cotas A**”), de forma que o Retorno Preferencial Cotas A passará a ser equivalente a 11,50% (onze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o Capital Integralizado das Cotas A corrigido pela variação do IPCA, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a data da primeira integralização das Cotas A, considerando a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

- (iv) Prioridade: Sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo e/ou da Classe, até amortização integral das Cotas A, seus titulares terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas B, até que os Rendimentos Prioritários Cotas A sejam integralmente pagos aos Cotistas titulares de Cotas A. Uma vez pagos os Rendimentos Prioritários Cotas A aos Cotistas titulares das Cotas A, as Cotas B poderão receber rendimentos e/ou serem amortizadas, até o atingimento dos Rendimentos Alvo Cotas B. Uma vez pagos os Rendimentos Alvo Cotas B aos Cotistas titulares das Cotas B, as Cotas A passarão a ter prioridade para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate até que sejam pagos os Rendimentos Adicionais Cotas A. Uma vez pagos os Rendimentos Adicionais Cotas A aos Cotistas titulares das Cotas A e realizada a amortização integral das Cotas A (incluindo o pagamento da Atualização Monetária das Cotas A), as Cotas B farão jus ao resultado remanescente da Classe.
- (v) Ambiente de negociação: As Cotas A serão depositadas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“**MDA**”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“**Fundos21**”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente. Adicionalmente, serão custodiadas eletronicamente por meio da B3.
- (vi) Taxa de Performance: Não haverá cobrança de Taxa de Performance sobre os rendimentos auferidos pelos titulares de Cotas A.
- (vii) Primeira Emissão: A primeira emissão de Cotas A terá as características descritas no Suplemento.

APÊNDICE B – APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE B DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

As Cotas B do **EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo” e “Emissão”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo:

- (i) Público-alvo das Cotas B: Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
- (ii) Benchmark: A Classe buscará atingir, para as Cotas B, uma rentabilidade equivalente a 20,00% (vinte por cento) ao ano sobre o Capital Integralizado das Cotas B (“**Rendimentos Alvo Cotas B**”), corrigido pela variação do IPCA (com defasagem de dois meses) (“**Atualização Monetária das Cotas B**” e, em conjunto com os Rendimentos Alvo Cotas A “**Retorno Alvo Cotas B**”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a data da primeira integralização das Cotas B, considerando a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Não obstante, as Cotas B farão jus ao resultado remanescente da Classe, após o pagamento do Retorno Preferencial Cotas A, dos Rendimentos Adicionais Cotas A, se aplicável, e da amortização integral das Cotas A (incluindo o pagamento da Atualização Monetária das Cotas A), aos Cotistas titulares das Cotas A, observados os procedimentos descritos no Regulamento. A Atualização Monetária das Cotas B acumulada no período será incorporada ao Patrimônio Líquido e paga juntamente com as amortizações de principal das Cotas B.
- (iii) Subordinação: As Cotas B subordinam-se às Cotas A para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento. As Cotas B somente farão jus ao recebimento de rendimentos, após o pagamento dos Rendimentos Prioritários Cotas A aos Cotistas titulares das Cotas A. Uma vez pagos os Rendimentos Prioritários Cotas A aos Cotistas titulares das Cotas A, as Cotas B poderão receber rendimentos e/ou serem amortizadas, até o atingimento dos Rendimentos Alvo Cotas B. Uma vez pagos os Rendimentos Alvo Cotas B aos Cotistas titulares das Cotas B, as Cotas A passarão a ter prioridade para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate até que sejam pagos os Rendimentos Adicionais Cotas A. Uma vez pagos os Rendimentos Adicionais Cotas A aos Cotistas titulares das Cotas A e realizada a amortização integral das Cotas A (incluindo o pagamento da Atualização Monetária das Cotas A), as Cotas B farão jus ao resultado remanescente da Classe.
- (iv) Ambiente de negociação: As Cotas B serão depositadas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente. Adicionalmente, serão custodiadas eletronicamente por meio da B3.
- (v) Taxa de Performance: Haverá cobrança de Taxa de Performance sobre os rendimentos auferidos pelos titulares de Cotas B.

- (vi) Primeira Emissão: A primeira emissão de Cotas B terá as características descritas no Suplemento.

**SUPLEMENTO A – 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Este Suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

A 1ª (primeira) emissão de Cotas do **EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Emissão**”), terá as seguintes condições:

- (i) Forma de Colocação: distribuição pública primária, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação (“**Oferta**”);
- (ii) Público-Alvo: a Oferta será destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**”) que atendam ao público-alvo da respectiva Subclasse, conforme os respectivos Apêndices;
- (iii) Montante Inicial da Oferta: até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) referente à emissão das Cotas A (“**Montante Inicial da Oferta A**”) e R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) referente à emissão das Cotas B (“**Montante Inicial da Oferta B**” e quando em conjunto com o Montante Inicial da Oferta A, o “**Montante Inicial da Oferta**”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (a) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido); ou (b) aumentado em razão possibilidade da distribuição das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);
- (iv) Quantidade Inicial de Cotas: serão emitidas, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, sendo até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas A e até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas B, observado que as Cotas B deverão representar, obrigatoriamente, 20% (vinte por cento) do total de Cotas efetivamente emitidas no âmbito da Emissão (incluindo eventuais Cotas Adicionais) (“**Proporção de Subordinação**”);
- (v) Preço de Emissão: as Cotas serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“**Preço de Emissão**”);
- (vi) Lote Adicional: nos termos do Artigo 50, da Resolução CVM 160, caso seja verificado um excesso de demanda pelas Cotas no âmbito da Oferta, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 10% (dez por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentas mil) de Cotas adicionais, sendo até 160.000 (cento e sessenta mil) Cotas A e até 40.000 (quarenta mil) Cotas B (“**Cotas Adicionais**”), correspondentes a até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder;
- (vii) Montante Total da Oferta: o montante total da Oferta, considerando o Montante Inicial da Oferta e eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), equivalente a 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Cotas, sendo 1.760.000 (um milhão, setecentas e sessenta mil) Cotas A e 440.000

(quatrocentas e quarenta mil) Cotas B, observada a Proporção de Subordinação (“**Montante Total da Oferta**”);

- (viii) Distribuição Parcial e Montante Mínimo: será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas (“**Distribuição Parcial**”), desde que observado o montante mínimo da Oferta de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, sendo 320.000 (trezentas e vinte mil) Cotas A e 80.000 (oitenta mil) Cotas B (“**Montante Mínimo da Oferta**”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização do Montante Total da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá encerrar a Oferta a qualquer tempo, cabendo ao Administrador cancelar as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição. Independentemente do volume efetivamente distribuído no âmbito da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial, deverá ser observada a Proporção de Subordinação, ou seja, as Cotas B deverão representar, obrigatoriamente, 20% (vinte por cento) do volume total de Cotas efetivamente emitidas colocadas no âmbito da Oferta (considerando-se a soma das Cotas inicialmente ofertadas e, se for o caso, das Cotas Adicionais);
- (ix) Investimento mínimo por investidor: Com relação à Subclasse A, cada Investidor interessado em subscrever Cotas A deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas A, perfazendo o montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (“**Aplicação Mínima Inicial de Cotas A**”). Com relação à Subclasse B, cada Investidor interessado em subscrever Cotas B deverá subscrever a quantidade mínima de 500 (quinhentas) Cotas Subclasse B, perfazendo o montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“**Aplicação Mínima Inicial de Cotas B**”, em conjunto com a Aplicação Mínima de Cotas A, a “**Aplicação Mínima Inicial**”);
- (x) Período de Distribuição: até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160;
- (xi) Data de Emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas desta Emissão;
- (xii) Subscrição das Cotas: a subscrição de Cotas será efetivada mediante a celebração de boletim de subscrição ou documento de subscrição aplicável, conforme o caso, e Termo de Adesão, nos termos do Regulamento;
- (xiii) Integralização das Cotas: a integralização das Cotas será realizada à vista, em moeda corrente nacional, em data certa a ser oportunamente definida pelo Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, nos termos dos respectivos documentos de subscrição;
- (xiv) Negociação das Cotas: as Cotas serão depositadas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (b) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pela Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3;
- (xv) Custos: os custos relacionados a Oferta serão arcados pela Classe; e
- (xvi) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Emissão e da Oferta deverão ser previstos nos documentos da Oferta.

Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no capítulo 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

eB, Capital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA

Objeto

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela **eB Capital Gestão de Recursos Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 28.620.199/0001-70 ("**Gestora**"), com o objetivo de apresentar de forma clara e objetiva, a fundamentação técnica, comercial, econômica e financeira da estratégia de investimento do **eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário** ("**Fundo**"), considerando os riscos, premissas e hipóteses adotadas para seu dimensionamento ("**Estudo de Viabilidade**").

Serão ofertadas, no âmbito da 1ª (primeira) emissão do Fundo, inicialmente, até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, sendo (i) até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas da Subclasse A e (ii) até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas da Subclasse B, todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota. O Montante Inicial da Oferta será de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) para a Subclasse A e R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) para a Subclasse B, totalizando um montante de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

Nos termos do Prospecto, as Cotas da Subclasse B deverão corresponder a 20% (vinte por cento) do total de Cotas efetivamente emitidas no âmbito da Oferta.

A quantidade de Cotas ofertada poderá ser acrescida em até 10% (dez por cento), mediante a distribuição de Cotas Adicionais, a critério da Gestora em comum acordo com o Coordenador Líder, totalizando até R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), correspondentes a 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Cotas. Por outro lado, o montante da oferta poderá ser diminuído, observada a possibilidade de distribuição parcial, desde que respeitado o montante mínimo de 1.000.000 (um milhão) de Cotas e o volume mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

O Fundo terá prazo de duração determinado de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da 1ª (primeira) integralização de cotas, podendo ser prorrogado por até 1 (um) ano, a critério da Gestora.

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula terão os significados a eles atribuídos no regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A e Cotas da Subclasse B da Classe Única de Responsabilidade Limitada do eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário" ("**Prospecto**").

O objetivo do Fundo é o investimento oportunístico em ativo imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, para fins de desenvolvimento, locação e venda no segmento residencial ("**Ativos-Alvo**"). O capital que não for investido nos Ativos-Alvo deverão estar investidos para fins de gestão de liquidez ("**Ativos-Financeiros**").

Este Estudo foi elaborado visando, exclusivamente, atender as exigências da Resolução CVM 160, de forma a fornecer aos potenciais investidores informações a respeito da estratégia de alocação de capital que deve ser adotada pela Gestora.

O Fundo identifica como Ativos-Alvo um imóvel comercial situado na Avenida Angélica, no bairro de Higienópolis, na cidade e estado de São Paulo.

Para a realização deste Estudo de Viabilidade, foram utilizados dados históricos e projeções econômicas, financeiras, de indicadores imobiliários, além de premissas adotadas pela Gestora com

base na inferência de estudos e experiência profissional e, portanto, não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do fundo. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos Ativos-Alvo e, conseqüentemente, do Fundo. Em razão dos riscos e incertezas envolvidos, o retorno realizado pelo investidor pode diferir de maneira substancial do que foi previsto pela Gestora.

Premissas

A data base deste Estudo de Viabilidade é 21 de julho de 2025.

Este Estudo de Viabilidade e suas conclusões dependem de diversas variáveis, tais como as relacionadas a taxas de juros e inflação futuras, entre outras. As premissas foram estimadas com base em um racional econômico-financeiro. As expectativas macroeconômicas podem se alterar, levando a resultados diferentes em relação às projeções realizadas neste Estudo de Viabilidade.

Assim sendo, o Estudo não deve ser considerado como uma garantia ou promessa de rentabilidade futura, mas, sim, uma tentativa de mostrar aos investidores a estratégia a ser adotada, os fundamentos que a sustentam e as projeções econômico-financeiras.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

Contextualização da Tese e Fundamentação do Investimento

A tese de investimento proposta pelo Fundo fundamenta-se na **transformação de um ativo imobiliário comercial, atualmente subutilizado, em um empreendimento residencial para renda**, em região que reúne condições de liquidez, atratividade locacional e potencial de valorização consolidados. O planejamento imobiliário leva em conta o retrofit da torre atual, assim como a construção de uma nova torre.

A seguir, apresentam-se os principais vetores qualitativos que embasam a tese:

1. Localização e contexto urbano

- O imóvel encontra-se situado na Avenida Angélica, em Higienópolis, bairro que combina centralidade, oferta de infraestrutura urbana consolidada (comércio, serviços, hospitais, mobilidade), e elevado padrão de renda demográfica.
- A área se destaca pela escassez de terrenos disponíveis e pela forte barreira à entrada de novos empreendimentos de escala, seja por restrições urbanísticas ou pelo custo de oportunidade do solo.

- Adicionalmente, estudos de demanda indicam crescente interesse do público por produtos de locação de longo prazo com padrão institucional (*build to rent*), tendência consistente com o reposicionamento urbano da região central expandida de São Paulo.

Renda
Residencial

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Higienópolis: O Bairro

Higienópolis é um dos bairros mais valorizados da cidade de São Paulo, sendo desejado por sua proximidade a escolas e universidades tradicionais, serviços de alta qualidade e com boa conectividade e facilidade de acesso.



Estações de metrô Santa Cecília e Higienópolis-Mackenzie



Restaurante Modi, Carlota, Le Jazz Brasserie, Padaria Barcelona, Café Colon



Parque Buenos Aires e Praça Vilaboim



Shopping Pátio Higienópolis, Rua da Consolação



Universidade Mackenzie, FAAP e Colégio Rio Branco



Museu de Arte Brasileira, Instituto Moreira Sales, Paço das Artes



Estádio Pacaembu, Museu do Futebol e São Paulo Athletic Club



À 10min da Av. Paulista e 7min da Av. Pacaembu



(1) Fonte: Gestora
(2) As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor sobre o desempenho do mercado, bem como em diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

19

2. Ciclo imobiliário e preço de aquisição

- O ativo foi adquirido com desconto relevante em relação ao valor anunciado de imóveis na região, conforme dados coletados em massa pela Greystar. Essa análise já leva em conta os custos de aquisição, construção e *fit-out* para que o empreendimento esteja apto ao processo de locação/venda.
- Essa precificação reflete as características de imóvel comercial vago e a necessidade de retrofit profundo, criando uma assimetria positiva ao viabilizar o reposicionamento e geração de valor por meio da transformação de uso.
- Tal assimetria é consistente com a estratégia da Gestora de capturar **ganho de capital originado em ciclos de reposicionamento imobiliário**.

3. Macrocontexto demográfico e demanda estrutural

- A pesquisa de mercado conduzida pela Greystar identificou que a demanda por locação residencial em Higienópolis e bairros adjacentes permanece sólida, impulsionada por fatores demográficos e mudanças de hábito de moradia (ex.: casais sem filhos, expatriados e profissionais que valorizam mobilidade e conveniência).
- Os indicadores de vacância dos empreendimentos de multifamily institucional comparáveis se situam inferiores a 10% na região (para empreendimentos estabilizados).

- Tais evidências reforçam a tese de manutenção de níveis de absorção consistentes ao longo da estabilização do ativo.

eB, Renda Residencial

MATERIAL PUBLICITÁRIO

eB, Capital

GREYSTAR

metaforma

Preço de Compra Atrativo

Perfil dos empreendimentos analisados

Área privativa: 20 a 271 m²

Tipologias: Studios, 1 dormitório e 2 dormitórios

Estágio: Em construção/pronto

Preço Médio: R\$ 23 mil / m²

ANGÉLICA 745

Aquisição + Renovação: R\$ 14.055 / m²

Desconto de 40% frente ao preço de venda dos empreendimentos da região

Cap Rate de Saída: 8,0% (est.)

Venda nesse nível de cap rate significaria uma saída a R\$ 22,8 mil / m², garantindo flexibilidade aos gestores nesse processo.

Lançamentos na região de Higienópolis

(1) Fonte: Gestora

(2) As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor sobre o desempenho do mercado, bem como em diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo projeções sobre potenciais eventos futuros. A porcentagem de retorno médio ao ano pode não corresponder ao estimado. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor bem como não há garantias de que o retorno esperado seja alcançado.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

22

4. Estrutura operacional diferenciada

- O desenvolvimento do projeto conta com operadores e parceiros reconhecidos: **Greystar**, atuando como operador e consultor imobiliário com experiência global em gestão de ativos multifamily, e **Metaforma**, como incorporador.
- A Greystar é líder global em moradias para aluguel, e atua há mais de 30 anos neste setor. A empresa possui aproximadamente 1.000.000 unidades sob gestão globalmente, atuando em 17 países e mais de 250 mercados globais. A empresa atua no Brasil através da marca Ayra, voltada para o médio/alto padrão e adiciona valor aos empreendimentos através da gestão de aluguel profissionalizada, otimização dos custos de operação, visando maximizar a receita para o investidor.
- A Metaforma é uma incorporadora especializada em renovação/retrofit imobiliário, com foco em adquirir edifícios com potencial construtivo subutilizado, adicionar terreno e maximizar o aproveitamento, modernizando o imóvel para as necessidades atuais em menor prazo e com baixo custo.
- O alinhamento de interesses entre incorporador, operador e a Gestora visa assegurar governança robusta, disciplina de execução e mitigação de riscos operacionais.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Ayra Vila Madalena

Fonte: Greystar

Expertise global em moradias para aluguel



28.000+

Colaboradores

250

Mercados Globais

63

Escritórios

17

Países

~1.000.000

Unidades sobre gestão

US\$ 78bi

Ativos sobre Gestão¹
(próprios)

US\$ 50bi

Equity sobre Gestão

3.700

Comunidades
sobre Gestão

US\$ 35bi

Em ativos desenvolvidos
pela Greystar

US\$ 300bi

Valor das propriedades
sobre gestão
(próprios e de terceiros)

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

33

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Ativos sobre gestão no Brasil

Atualmente, a Greystar opera sete ativos e está desenvolvendo mais quatro projetos.

CONSTRUÇÃO



Vila Madalena



Moema

FF&E



Pininfarina

OPERAÇÃO



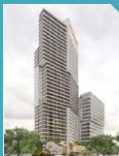
Pinheiros



Vila Mariana



Consolação



Brooklin



Perdizes



Higienópolis



Butantã



Lajeado



Perdizes

Fonte: Greystar

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

34

Características do Projeto

O empreendimento contempla as seguintes características principais:

- Uso pretendido:** Residencial multifamily com unidades studio, 1 e 2 dormitórios, áreas privativas médias entre 30-75 m², e infraestrutura de lazer e conveniência completa e acima do que geralmente é encontrada em empreendimentos destinados à incorporação residencial tradicional.

- **Configuração construtiva:**
 - Retrofit estrutural e arquitetônico da torre existente.
 - Construção de nova torre complementar no mesmo lote.
- **Área privativa total estimada:** 14,975 m², sendo:
 - Residencial para renda: 11.475 m²
 - Residencial para venda: 2.538 m²
 - Não Residencial (comercial): 962 m²
- **Prazo estimado de desenvolvimento:** 20-22 meses a partir da obtenção da licença de obras emitida pelo Prefeitura Municipal de São Paulo, incluindo aprovação de projeto, retrofit e construção.
- **Prazo de estabilização operacional:** 16-20 meses, contados a partir do início de operação da primeira torre de retrofit.

O projeto foi concebido para maximizar a eficiência para locação, com foco em ocupação de longo prazo e gestão operacional centralizada.

Tese de Investimento

Demanda por renovação e reposicionamento
Higienópolis possui um dos estoques residenciais mais antigos da cidade - mais de 60% das edificações foram construídas antes de 1980.

Concorrência limitada
A oferta futura é estruturalmente limitada por tombamentos e perfil fundiário. Isso significa que novos produtos bem posicionados tendem a capturar valor rapidamente.

Múltiplas saídas
O perfil do empreendimento possibilita diferentes vias para venda ao final do projeto, como a venda para um investidor institucional, listagem do fundo para renda ou venda pulverizada das unidades.

Informações do Projeto

Área Privativa do residencial	14.013 m²
Área Bruta Comercial	962m²
Aluguel Médio Residencial	R\$ 145/m²
Aluguel Médio Comercial	R\$ 65/m²
Yield on Cost	IPCA + 11,5%
Tipologias	Studios, 1 e 2 dormitórios
Unidades de Comércio	2
Vagas	50

Cronograma



Análise de Mercado

O mercado de Renda Residencial, também conhecido por multifamily, é o principal modelo para moradia em mercados desenvolvidos, como é o caso dos EUA. O segmento ainda é nascente no mercado brasileiro, mas já conta com players importantes, entre investidores, incorporadores e operadores, como Vila11, Greystar, CPPIB, Cyrela, Planta, Yuca, JFL Living, Kinea e Brookfield.

Investidores no Mercado Residencial no Brasil

Internacionais

- CPP Investments
- Cerberus
- Ivanhoé Cambridge
- Brookfield
- Washington State Investment Board

Locais

- RBR Asset Management
- Kinea
- Canuma Capital
- Rio Bravo
- Housi
- Yuca
- Inter
- Vectis Gestão

Notícias

Canuma Capital compra dois imóveis em SP por R\$ 106,9 milhões

Negócios
JFL Realty compra ativos de fundo do CS; 'multifamily' começa a ganhar liquidez

Brookfield compra 5 prédios da Planta em mais uma aposta no multifamily

Mercado de 'multifamily' deve crescer 31% em um ano
Concentrada em São Paulo, locação institucional de apartamentos atrai investimento estrangeiro

Apartamentos ex-Four Seasons voltam no modelo 'multifamily'

Por que a São Carlos está entrando em imóveis residenciais

Fonte: Gestora

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

15

As estratégias de atuação são dispersas e os operadores costumam atuar em dois polos com características operacionais e financeiras bastante distintas: estadias de curto prazo (short-stay) e estadias de longo prazo (long-stay). O primeiro grupo surgiu como alternativa a soluções para estadias corporativas e de turismo, como redes de hotéis e Airbnb. O segundo caso compete diretamente com um mercado bastante relevante no Brasil, que é o de moradias para aluguel, amplamente dominado por pessoas físicas.

A tese de investimento do Ativo-Alvo, situado na Av. Angélica, irá operar os aluguéis do imóvel preferencialmente com estadias de longo prazo que promovem maior previsibilidade de fluxo de caixa, sendo possível a ocupação temporária para estadias de curto prazo, até que a taxa de ocupação do empreendimento esteja estabilizada. Adicionalmente, poderá ser realizada a alienação do empreendimento no mercado secundário, via transação com investidores institucionais para alienação da totalidade ou parte do empreendimento, ou venda pulverizada das unidades a mercado.

Apesar de o multifamily ser um segmento nascente no Brasil, o conceito de moradia de aluguel já é bastante conhecido e difundido. Segundo a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC), aproximadamente 16 milhões de residências são alugadas no país, representando pouco mais de 21% do total de moradias. Na opinião da Gestora, boa parte desse mercado é dominado por pessoas físicas que são proprietárias e alugam seus imóveis, tornando esse mercado informal e sujeito à profissionalização e consolidação institucional; apresentando também tendências favoráveis ao crescimento do setor e a potencial valorização dos contratos de aluguéis em regiões centrais, com infraestrutura consolidada e oferta de áreas de lazer em excesso comparado aos empreendimentos residenciais voltados a incorporação residencial.

Dentre as tendências favoráveis para o setor, podemos elencar: (i) o aumento de preço da moradia em regiões centrais e com boa conectividade aos grandes centros financeiros que impedem a aquisição de residência por boa parte das famílias fora das faixas de renda atingidas por subsídios governamentais; (ii) mudanças sociais e demográficas no perfil das famílias fazendo com que o

número de habitantes por domicílio tenha caído de 4 para 2,8 nos últimos 30 anos; (iii) déficit de novas moradias, com aproximadamente um déficit habitacional de 500.000 moradias somente na cidade de São Paulo; (iv) comportamento das novas gerações em busca de maior flexibilidade futura, assim como a busca por melhor qualidade e experiência no âmbito residencial.

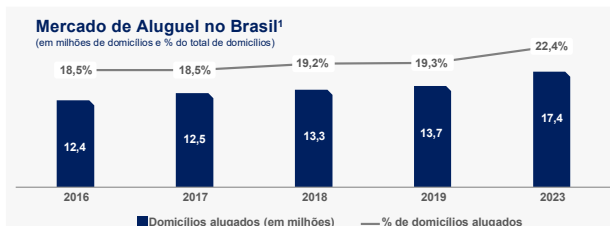
MATERIAL PUBLICITÁRIO

eB, Capita

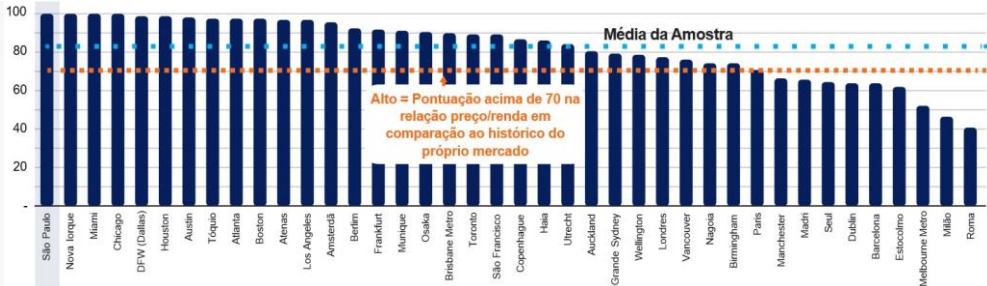
GREYSTAR®

metaforma

Tendências favoráveis para o Multifamily

Relação Preço/Renda Disponível³

Um estudo recente indica que nunca foi tão caro adquirir uma residência em **São Paulo**, Nova Iorque, Miami e Chicago, quando comparado ao próprio histórico de cada mercado, sob a métrica de preço dos imóveis sobre a renda disponível das famílias.



Fonte: 1. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC) do IBGE; 2. OECD (2024), OECD Affordable Housing Database - indicator HM1.3 Housing tenures, <https://oe.cd/ahd>; 3. Hines Research: Global Living Outlook

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO. EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

14

Segundo uma pesquisa do Census Bureau de 2022, o número de moradias no segmento multifamily era de 21,3 milhões, representando 47,1% do total de moradias de aluguel nos EUA. Enquanto isso, segundo dados da Siila, o Brasil terminou o ano de 2024 com 11 mil unidades multifamily, menos do que 0,1% do mercado total de moradias para aluguel.

eB. Renda Residencial

MATERIAL PUBLICITÁRIO

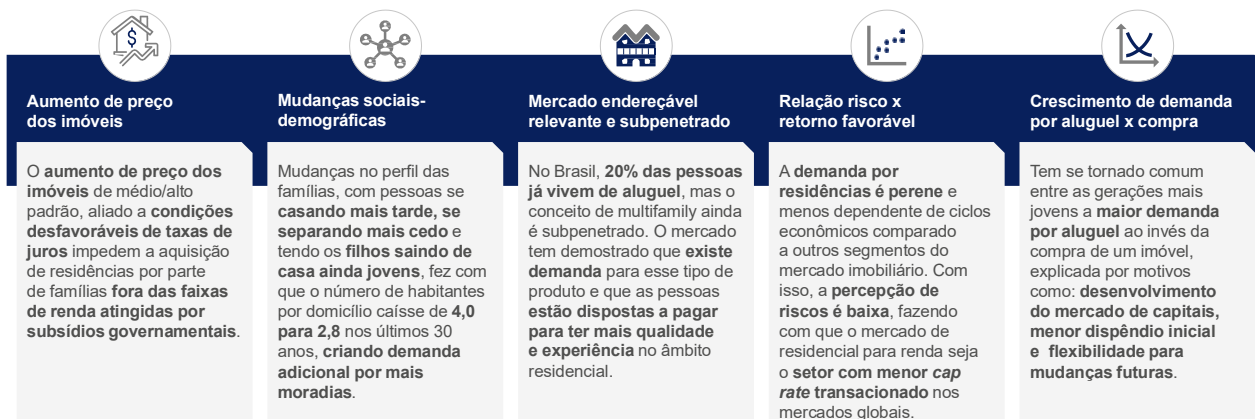
eB.Capita

GREYSTAR®

metaforma

Atratividade do Produto de Multifamily

O **multifamily** é o modelo de residencial para renda dominante nos maiores mercados do mundo, como nos EUA, onde quase 35% das pessoas vivem em unidades alugadas, sendo 47,5% em empreendimentos multifamily. Apesar de subpenetrado no Brasil, a tese de residencial de renda já é comprovada por aqui, dado que 20% das famílias já moram de aluguel.



(1) Fonte: Gestora

(2) As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor sobre o desempenho do mercado, bem como em diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO. EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

12

Sob a ótica de investimentos, o multifamily é um dos principais mercados para investimento imobiliário, sendo a classe com o maior patrimônio entre o Real Estate Investment Trust (REITs), equivalentes aos Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs) no Brasil. Além disso, essa classe é a que apresenta, historicamente, a melhor relação risco vs. retorno.

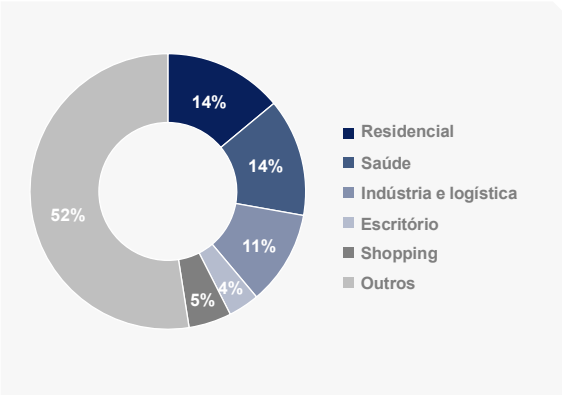
MATERIAL PUBLICITÁRIO



Residencial como investimentos nos Estados Unidos

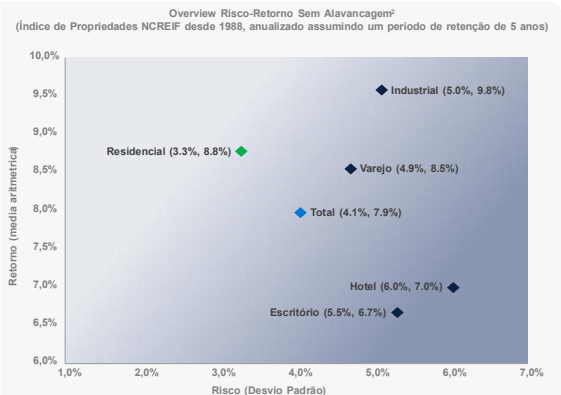
Um mercado consolidado

Residencial é um dos maiores segmentos de investimento imobiliários públicos (REITS) nos EUA, representando USD 195 bilhões¹



Risco-Retorno do Residencial é atrativo

Investidores americanos enxergam esse investimento com perenidade e segurança, devido a necessidade básica da moradia.



Fonte: 1. REIT Industry Fact Sheet; (2) NCREIF

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

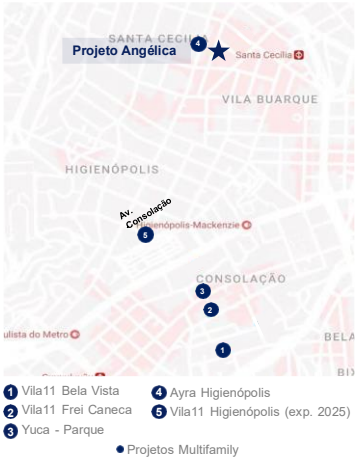
Análise e Viabilidade Financeira

O modelo econômico-financeiro foi desenvolvido a partir de premissas que refletem dados de mercado verificados e análises internas da Gestora, incluindo cenários conservadores de stress.

Premissas principais:

Premissa	Valor/Parâmetro	Fonte ou Racional
Preço médio de locação potencial (R\$/m²/mês)	R\$ 167 (incl. custo cond.)	Estimativa da Gestora
Taxa de vacância estabilizada	5%	Benchmark multifamily comparável
Cap rate de saída estimado	8,00%	Estimativa da Gestora
Custo total retrofit + construção (R\$/m²)	R\$ 14.055	Orçamento executivo prévio
Rentabilidade Preferencial Cota Sênior	IPCA + 9% a.a.	Modelo financeiro (conforme ilustrado abaixo)
TIR alvo cota subordinada	IPCA + 20% a.a.	Modelo financeiro (conforme ilustrado abaixo)

Preço de Aluguel na Região



1 Vila11 Bela Vista¹
Entregue em 2023
Apartamentos semi-mobiliados
Preços de R\$ 130/m²*



3 Yuca Parque²
Retrofit entregue em 2023
Apartamentos mobiliados com internet
Preços de R\$ 120/m²*



★ Projeto Angélica
Retrofit proposto, com previsão de entrega em 2026.
Preços de R\$ 167/m²*
*Valores contemplam custo de aluguel e condomínio.



2 Vila11 Frei Caneca¹
Entregue em 2023
Apartamentos semi-mobiliados
Preços de R\$ 163/m²*



4 Ayra Higienópolis
Greenfield parceria da Cyrela e Greystar, entregue em jan/25, para apartamento long stay.
Preços de R\$ 189/m²*

Aluguel atrativo

Ticket médio em condições favoráveis ao locatário
Desconto de 11% do Ayra Higienópolis (comparável)

(1) Fonte: Sília; (2) Site Yuca

(3) As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor sobre o desempenho do mercado, bem como em diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo projeções sobre potenciais eventos futuros. A porcentagem de retorno médio ao ano pode não corresponder ao estimado. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor bem como não há garantias de que o retorno esperado seja alcançado.

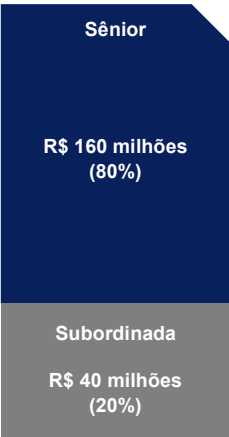
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

23

A estrutura do Fundo prevê subclasse Sênior e subclasse Subordinada. A Cota Sênior tem a preferência no recebimento das distribuições até IPCA + 9% a.a. Após atingida essa rentabilidade, a Cota Subordinada fará jus às distribuições até que seja atingida a rentabilidade de IPCA + 20% a.a., momento no qual a Cota Sênior passa a ter novamente prioridade de retorno até o limite de IPCA + 11,5% a.a. de rentabilidade total. Se houver excedente, a Cota Subordinada fará jus a todo o recebimento.

Para fins de distribuição de resultados, será considerada apenas a parcela prefixada do retorno preferencial e do benchmark e a variação do IPCA será incorporada ao valor do principal.

Estrutura do Fundo



Rentabilidade Alvo

20%	80%
Rentabilidade Alvo IPCA + 20% a.a. (equivalente a IPCA + 24% a.a. bruto de IR)*	Rentabilidade Alvo IPCA + 9 a.a. (equiv. a IPCA + 11,3% bruto de IR)* Até IPCA + 11,5% a.a. (equiv. a IPCA + 14,2% bruto de IR)*

* Estimativa considera IPCA de 4% a.a. e alíquota de imposto de renda de 15%.

Sensibilidade de Retorno Real – Cota Subordinada

		Data de Saída				
Cap Rate de Saída	# Meses após a estabilização	1	3	6	9	12
		abr-29	jun-29	set-29	dez-29	mar-30
7,5%		22,5%	21,9%	20,7%	20,0%	20,0%
8,0%		20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
8,5%		18,0%	18,0%	17,7%	17,2%	16,7%

(1) Fonte: Gestora

(2) As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor sobre o desempenho do mercado, bem como em diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo projeções sobre potenciais eventos futuros. A porcentagem de retorno médio ao ano pode não corresponder ao estimado. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor bem como não há garantias de que o retorno esperado seja alcançado.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

27

Estudo de Viabilidade

Fluxo de Caixa (em valores reais)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Captação Total	200.000.000	-	-	-	-
Desenvolvimento Imobiliário	(77.206.119)	(61.567.123)	(59.311.269)	(185.900)	-
Resultado Operacional Multifamily	-	(495.000)	128.210	15.811.032	3.421.183
Venda de Unidades Líquido	618.029	2.283.332	22.826.462	5.036.383	-
Venda do Ativo Multifamily Líquido	-	-	-	-	261.990.374
Resultado Operacional Caixa	(76.588.090)	(59.778.791)	(36.356.598)	20.661.514	265.411.558
Custos da Oferta	(10.860.000)	-	-	-	-
Taxa de Administração, Gestão e Performance	(1.296.143)	(2.386.900)	(2.386.900)	(2.386.900)	(9.007.878)
Resultado Caixa	(88.744.233)	(62.165.692)	(38.743.498)	18.274.614	256.403.679
Distribuição Cota Sênior (Principal + Benchmark)	-	-	4.353.306	17.413.226	204.239.382
Distribuição por cota	-	-	2,7	10,9	127,6
Distribuição Cota Subordinada (Principal + Benchmark)	-	-	7.149.421	5.134.317	75.182.939
Distribuição por cota	-	-	17,9	12,8	188,0
Distribuição Total	-	-	11.502.727	22.547.543	279.422.321
Distribuição total por cota	-	-	20,6	23,7	315,6

Estrutura do Kicker para Cota Sênior

- No momento da venda do ativo, todo o fluxo de resultado distribuído deverá ser pago à cota sênior até que a rentabilidade de IPCA + 9% a.a. seja atingida;
- O excesso de retorno deverá ser distribuído à cota subordinada até que seja atingida a rentabilidade de IPCA + 20% a.a.;
- Após atingido o benchmark da cota subordinada, o excesso de retorno será distribuído para a cota sênior até essa atingir a rentabilidade de IPCA + 11,5% a.a. (ação do kicker de performance);
- Se houver, todo o excedente de resultado será distribuído para a cota subordinada, conferindo a essa características tradicionais de investimentos imobiliários, enquanto a cota sênior tem um blend entre o investimento em "papel" e "tijolo".

(1) Fonte: Gestora
(2) As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor sobre o desempenho do mercado, bem como em diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo projeções sobre potenciais eventos futuros. A porcentagem de retorno médio ao ano pode não corresponder ao estimado. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor bem como não há garantias de que o retorno esperado seja alcançado.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

28

A Gestora ressalta ainda a importância que o processo de liquidação do ativo alvo e, posteriormente, das subclasses e do Fundo e, por conta disso, acredita em três vias principais para a saída do ativo. Para esse evento de liquidez, é importante ressaltar que a Gestora enxerga três principais vias: (i) venda para investidor institucional que estaria comprando um fluxo estabilizado de renda; (ii) captação de novo fundo de investimento imobiliário com perfil de renda residencial, a ser gerido pela Gestora, que realizará a aquisição dos ativos detidos pelo Fundo; e (iii) venda pulverizada das unidades a mercado.

Adicionalmente, caso não seja possível obter a liquidez esperada através das alternativas elencadas acima, a Gestora poderá recomendar aos Cotistas a realização da listagem do fundo em mercado de bolsa e a adoção de política de investimento com perfil de renda residencial, sendo certo que tais alterações estarão sujeitas à aprovação dos Cotistas em assembleia.

O estudo apresentando levou em conta as seguintes premissas:

- Captação do volume base da oferta de R\$ 200 milhões;
- Taxa global de 0,65% a.a. no primeiro ano do fundo e 1,20% a.a. nos demais anos;
- Taxa de performance de 20% sobre a rentabilidade que exceder IPCA + 7% a.a. mensurada e cobrado sobre a Subclasse B;
- Todos os custos da oferta são arcados pela Subclasse B.

Conclusão

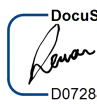
Com base na análise técnica, comercial e econômico-financeira realizada, a Gestora entende que:

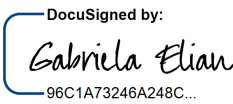
- O projeto apresenta sólida **viabilidade técnica**, com risco controlado e mitigado por planejamento executivo detalhado.

- O ativo possui atributos únicos de localização, escassez relativa e vocação residencial que favorecem liquidez e valorização no ciclo de médio prazo.
- A estrutura de capital e a governança contratual foram desenhadas para assegurar prioridade de remuneração e alinhamento de interesses entre os cotistas e demais stakeholders.
- A relação risco-retorno é considerada **atrativa**, tendo em vista o spread relevante sobre NTN-B de referência e o caráter potencialmente isento de imposto de renda da rentabilidade distribuída.

Notas Importantes:

- O presente Estudo de Viabilidade não configura garantia de rentabilidade futura, devendo ser lido em conjunto com o Prospecto, Regulamento e demais documentos da Oferta.
- Os cenários projetados podem sofrer alterações em função de eventos macroeconômicos, regulatórios ou de execução não previstos.
- Para informações detalhadas sobre fatores de risco, recomenda-se a leitura da Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

DocuSigned by:

D07284C526124FE...

DocuSigned by:

96C1A73246A248C...

ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO

eB, Capital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo/Classe:	61.840.527/0001-19
Data de Funcionamento:	18/07/2025	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	0	Quantidade de cotas emitidas:	2.000.000,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Desenvolvimento para Renda Segmento de Atuação: Residencial Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	26/07/2030	Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	CNPJ do Administrador:	02.332.886/0001-04
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, - Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22.290-210	Telefones:	(11) 972201906
Site:	www.xpi.com.br	E-mail:	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Competência:	07/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: eB Capital Gestão de Recursos Ltda.	28.620.199/0001-70	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 05.426-100, São Paulo/SP	(11) 3050-0750
1.2	Custodiante: Oliveira Trust DTVM S.A.	36.113.876/0001-91	Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, Rio de Janeiro/RJ	(11) 3504-8100
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010-040	(51) 3215-2322
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:			
	N/A			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	N/A			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	N/A			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	N/A			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	Não possui informação apresentada.			
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º.			
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:			
	N/A			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
	Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22.290-210, Rio de Janeiro/RJ www.xpi.com.br			
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
	A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao administrador e/ou escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, (i) de forma sucinta, os assuntos a serem tratados; e (ii) o local onde os cotistas poderão examinar os documentos pertinentes aos assuntos a serem tratados.			
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.			
	A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao administrador e/ou escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação, observados os seguintes prazos: (i) no mínimo, 30 dias de antecedência, no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) no mínimo, 15 dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias. Para fins das convocações e da verificação dos percentuais previstos no regulamento do Fundo, serão considerados pelo administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data de convocação da respectiva assembleia. Somente podem votar na assembleia geral do Fundo ou assembleia especial da classe única do Fundo, conforme aplicável, os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da referida assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos. Exceto se disposto de forma diversa no anexo descritivo da classe única do Fundo, aplicam-se às assembleias especiais os procedimentos previstos para às assembleias gerais. As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo administrador a cada cotista do Fundo.			

10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao administrador e/ou escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal assembleia e ainda, (i) de forma sucinta, os assuntos a serem tratados; e (ii) o local onde os cotistas poderão examinar os documentos pertinentes aos assuntos a serem tratados.					
11.	Remuneração do Administrador					
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: Pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e distribuição será pago 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido.					
	Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
	0,00		0,00%		0,00%	
12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:	Lizandro Sommer Arnoni		Idade:	49	
	Profissão:	Administrador de empresas		CPF:	27990228807	
	E-mail:	Juridico.regulatorio@xpi.com.br		Formação acadêmica:	Administrador de empresas	
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00		Data de início na função:	29/09/2021	
	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	
	XP Investimentos CCTVM S.A.	Desde setembro de 2021		Diretor de Administração Fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária	
	BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021		Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria	
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
	Evento			Descrição		
	Qualquer condenação criminal			Não		
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			Não		
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					
	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.				
	A divulgação de ato ou fato relevante pelo administrador do Fundo é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site do Administrador www.xpi.com.br .				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	A negociação das cotas do Fundo é realizada por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A. ou para as cotas que não estejam custodiadas na B3 a negociação deverá correr pro meio do Escriturador.				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	www.xpi.com.br				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	N/A				
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:				
	N/A				

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A E COTAS DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo")

ADMINISTRADORA



securities
services

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

GESTORA



EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

COORDENADOR LÍDER



investment
banking

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS