

PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 54.483.412/0001-59

("Fundo" e "Classe")

ADMINISTRADORA

BancoDaycoval

BANCO DAYCOVAL S.A.

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

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

("Administradora")

GESTORA

ICATU VANGUARDA

ICATU VANGUARDA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 68.622.174/0001-20

Avenida Oscar Niemeyer, 2000, 18º andar, Santo Cristo, Rio de Janeiro – RJ  
("Gestora" ou "Icatu Vanguarda")

COGESTORA

DOJO INVESTIMENTOS

DOJO CAPITAL INVESTIMENTOS ADMINISTRADORA DE CARTEIRAS DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA.

CNPJ nº 38.183.509/0001-90

Avenida Ataulfo de Paiva, 341, Sala 809, Leblon, Rio de Janeiro – RJ  
("Cogestora" e, em conjunto com a Gestora, "Cogestores" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRGRULCTF004

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: GRUL11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Logística

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2024/012, em 04 de julho de 2024\*

\*concedido por meio do Rito de Registro Ordinário de Distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 24.700.000 (vinte e quatro milhões e setecentas mil) cotas ("Cotas"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do Fundo ("Oferta" e "Classe", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão"), nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o rito de registro ordinário junto à CVM. O custo unitário de distribuição da Oferta, ou seja, o custo de distribuição da Oferta dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta, é de R\$ 0,45 (quarenta e cinco centavos) por Cota, observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

**R\$ 247.000.000,00\***

(duzentos e quarenta e sete milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

\*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

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 de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-78 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"). O processo de distribuição das Cotas conta, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 46, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). As Cotas foram admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

O pedido de registro da Oferta foi realizado perante a CVM em 08 de abril de 2024. As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país. Foi admitido o recebimento de reservas, a partir de 07 de junho de 2024. Os Documentos de Aceitação (conforme definidos neste Prospecto Definitivo) são irrevogáveis e irretiráveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Definitivo), conforme os termos e condições da Oferta.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175 (conforme definido abaixo). Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 17 a 44.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas. O Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo ("Prospecto Definitivo") estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, dos Cogestores, das Instituições Participantes da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo), da CVM, do Fundos.NET e da B3 ("Meios de Divulgação"). Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo poderão ser obtidos junto à Administradora, aos Cogestores, ao Coordenador Líder e/ou à CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Definitivo.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

STOCHE FORBES

ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



A data deste prospecto definitivo é 04 de julho de 2024



## ÍNDICE

<b>2.</b>	<b>PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>7</b>
2.1	Breve descrição da oferta .....	8
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 .....	8
2.3	Identificação do público-alvo.....	8
2.4	Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	9
2.5	Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição .....	10
2.6	Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta.....	10
2.7	Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	10
<b>3.</b>	<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>	<b>11</b>
3.1	Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	12
3.1.1.	Investimento pelo Fundo na Sociedade Inicial .....	13
	Sociedade Inicial .....	13
	Imóveis .....	14
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.....	15
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.....	16
<b>4.</b>	<b>FATORES DE RISCO .....</b>	<b>17</b>
4.1	Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....	18
	Fatores macroeconômicos relevantes: .....	18
	Risco de mercado das Cotas da Classe: .....	19
	Risco Relacionado à Não Aquisição de Ativos em Conflito de Interesse: .....	19
	Riscos tributários: .....	20
	Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel: .....	21
	Risco de desvalorização dos imóveis: .....	21
	Risco de crédito: .....	21
	Risco imobiliário: .....	22
	Propriedade das Cotas e não dos ativos imobiliários: .....	22
	Riscos institucionais: .....	22
	Risco da Marcação a Mercado: .....	23
	Risco de Desenquadramento para Fins Tributários: .....	23
	Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta: .....	23
	Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: .....	23
	Risco jurídico: .....	24
	Risco de mercado dos Ativos da Classe: .....	24



Riscos de prazo: .....	24
Ônus reais constituídos em relação à totalidade das ações da Sociedade Inicial:.....	24
Riscos de não aprovação da Concessionária quanto à transferência das ações de emissão da Sociedade Inicial ou da alteração do Contrato de Cessão de Área Aeroportuária: .....	25
Risco de não aprovação das obras realizadas pela Sociedade Inicial nos imóveis sobre os quais detém direito de uso: .....	25
Risco relacionado ao Período de Lock-up para Negociação das Cotas:.....	25
Risco de liquidez das Cotas em razão do Período de Lock-up para Negociação das Cotas: .....	26
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários: .....	26
Risco de potencial conflito de interesse: .....	26
Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Cogestora: .....	26
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos:.....	27
Risco de regularidade dos imóveis: .....	27
Risco do incorporador/construtor: .....	28
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis: .....	28
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento:.....	28
Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários:.....	28
Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação: .....	29
Não existência de garantia de eliminação de riscos: .....	29
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo: .....	30
Risco do Processo de Aquisição dos Imóveis: .....	30
Risco da morosidade da justiça brasileira:.....	30
Risco da não aquisição dos ativos alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade: .....	30
Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Imóveis da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pela Classe:.....	30
Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Imóveis: .....	31
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta: .....	31
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros: .....	31
Risco de concentração da carteira da Classe: .....	31
Risco relativo à concentração e pulverização:.....	31
A Sociedade Inicial a ser potencialmente investida pelo Fundo pode não conseguir renovar seu Contrato de Cessão de Área Aeroportuária vigente ou não renová-lo nos mesmos termos e condições atuais: .....	32
Risco de não concretização da Oferta: .....	32
Riscos relacionados à liquidez: .....	32
Riscos de alterações nas práticas contábeis: .....	32
Risco de desempenho passado: .....	33
Risco de disponibilidade de caixa: .....	33
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções: .....	33
Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional .....	33
Risco Regulatório:.....	34
Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas,	



com o consequente cancelamento de todos os Documentos de Aceitação feitos perante tais Participantes Especiais: .....	34
Risco de restrição na negociação dos ativos: .....	34
Risco de uso de derivativos: .....	35
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI: .....	35
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis alvos da Classe: .....	35
Risco de não contratação de seguro: .....	36
Risco de Pré-Pagamento ou amortização extraordinária dos ativos: .....	36
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público: .....	36
Risco de falha de liquidação pelos Investidores: .....	37
Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras: .....	37
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção: .....	37
Risco relativo às novas emissões de Cotas: .....	38
Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas: .....	38
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: .....	38
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: ...	38
Risco decorrente de alterações do Regulamento: .....	39
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste: .....	39
Risco de desenquadramento passivo involuntário: .....	39
Risco operacional: .....	39
Risco de governança: .....	40
Risco decorrente da importância dos Cogestores e sua substituição: .....	40
Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento: .....	40
Risco relativo à não substituição da Administradora ou dos Cogestores: .....	40
Risco de discricionariedade de investimento pelos Cogestores e pela Administradora, conforme orientação dos Cogestores na tomada de decisões de investimento: .....	41
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI: .....	41
Risco de sinistro: .....	41
Riscos ambientais: .....	42
Risco de sujeição dos imóveis do Fundo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória: .....	43
Riscos de despesas extraordinárias: .....	43
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis da Classe, o que poderá dificultar a capacidade da Classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos: .....	43
Risco de decisões judiciais desfavoráveis: .....	44
Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real: .....	44
A diligência jurídica apresentou escopo restrito: .....	44
Riscos da Classe vir a ter Patrimônio Líquido Negativo: .....	44



<b>5. CRONOGRAMA.....</b>	<b>45</b>
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo: .....	46
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....</b>	<b>49</b>
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses .....	50
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	50
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) .....	50
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	50
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....</b>	<b>51</b>
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	52
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	52
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	52
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>55</b>
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	56
Distribuição Parcial.....	56
Condições.....	56
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	57
Oferta Não Institucional.....	57
Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional .....	58
Oferta Institucional .....	59
Critério de Colocação da Oferta Institucional .....	60
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	60
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	60
8.4 Regime de distribuição .....	61
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	61
Procedimento de Alocação .....	63
Liquidação.....	63
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado .....	64
8.7 Formador de mercado .....	65
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável .....	65
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	65



<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>66</b>
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	67
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....</b>	<b>68</b>
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....	69
Relacionamento entre Administradora e o Coordenador Líder .....	69
Relacionamento entre a Administradora e a Icatu Vanguarda .....	69
Relacionamento entre a Administradora e a Dojo .....	69
Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante .....	69
Relacionamento entre a Icatu Vanguarda e o Coordenador Líder .....	69
Relacionamento entre a Dojo e o Coordenador Líder .....	70
Potenciais Conflitos de Interesses.....	70
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....</b>	<b>71</b>
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução .....	72
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminando 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.....	77
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>	<b>79</b>
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: .....	80
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....</b>	<b>86</b>
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
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>88</b>
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora.....	89
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	89



14.3	Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais .....	90
14.4	Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	90
14.5	Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	90
14.6	Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto .....	90
<b>15.</b>	<b>OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>91</b>
<b>16.</b>	<b>INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....</b>	<b>93</b>
	Base Legal .....	94
	Prazo de duração do Fundo .....	94
	Política de divulgação de informações .....	94
	Público-alvo do Fundo.....	94
	Objetivo e Política de Investimento .....	94
	Remuneração da Administradora, dos Cogestores e dos demais prestadores de serviço .....	96
	Política de amortização e de distribuição de resultados .....	98
	Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas.....	99
	Política de Exercício de Voto .....	99
	Breve Histórico da Administradora.....	99
	Breve Histórico da Gestora .....	100
	Regras de Tributação do Fundo .....	103
	<b>ANEXOS.....</b>	<b>108</b>
<b>ANEXO I</b>	- INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA OFERTA .....	109
<b>ANEXO II</b>	- VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO.....	117
<b>ANEXO III</b>	- ESTUDO DE VIABILIDADE .....	175
<b>ANEXO IV</b>	- INFORME ANUAL DO FUNDO .....	205
<b>ANEXO V</b>	- PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES .....	209

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





## 2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), sob o rito de registro ordinário junto à CVM, e a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), cujos termos e condições foram aprovados, em 08 de abril de 2024 por meio do "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Daycoval D31 Fundo de Investimento Imobiliário*" ("**Instrumento 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 Classe Única do Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*" ("**Contrato de Distribuição**"), celebrado entre o Fundo, a Administradora, o Coordenador Líder e os Gestores em 29 de maio de 2024, conforme aditado em 14 de junho de 2024.

O Fundo foi constituído pela Administradora por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Daycoval D31 Fundo de Investimento Imobiliário*", formalizado em 26 de março de 2024 ("**Instrumento de Constituição do Fundo**"). A versão vigente do regulamento do Fundo foi aprovada em 29 de maio de 2024 por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*" ("**Regulamento**").

Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, as referências à "Classe" neste Prospecto Definitivo serão entendidas como referências ao "Fundo" e vice-versa.

## 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) são emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (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, 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 (nos termos do Regulamento); (viii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 ("**Escriturador**") em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe ("**Cotista**"), sem emissão de certificados.

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

## 2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 27**"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e "(i.b)" acima, mas que formalizaram Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("**Investidores Institucionais**"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas,

residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item "(i)" acima e que formalizaram Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ 999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais) que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("**Investidores Não Institucionais**") e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "**Investidores**"), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não foi admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("**Resolução CVM 11**").

Para os fins da Oferta, foram 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 das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelos Ofertantes, 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.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deveriam, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição de Pessoa Vinculada.

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

Os Investidores devem estar cientes que a alocação na Oferta de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas pode prejudicar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

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 às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

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

As Cotas foram admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado o Período de Lock-up para Negociação (conforme abaixo definido).

Durante o período de 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento da Oferta ("**Período de Lock-up para Negociação**"), as Cotas ficarão bloqueadas para negociação e os Investidores não poderão oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título, as suas Cotas.

Após o encerramento do Período de Lock-up para Negociação, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observado o previsto no Regulamento e os procedimentos operacionais da B3.

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 cada Cota será de R\$ 10,00 (dez reais), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido) ("**Preço de Emissão**").

O custo unitário de distribuição da Oferta, isto é, o custo de distribuição da Oferta dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta, é de R\$ 0,45 (quarenta e cinco centavos), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas, sendo que tais custos serão arcados diretamente pelo Fundo ("**Custo Unitário de Distribuição**").

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

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 247.000.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("**Montante Inicial da Oferta**").

Não haverá lote adicional de Cotas no âmbito da Oferta.

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), correspondente a 13.000.000 (treze milhões) de Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e os Cogestores, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 24.700.000 (vinte e quatro milhões e setecentas mil) Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

## 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS





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

Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos captados na Oferta, serão aplicados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELOS COGESTORES**, e observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável, preferencialmente em Imóveis (conforme abaixo definido), Ativos (conforme definido abaixo) e em Ativos Financeiros de Liquidez (conforme definido abaixo).

A Classe tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos de, ao menos, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido preponderantemente, direta ou indiretamente, em Imóveis logísticos ou industriais ("**Imóveis**"), prontos ou em construção, para obtenção de renda, por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos outros Ativos vinculados a Imóveis. A aquisição dos Imóveis pela Classe visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, observada a política de investimento da Classe.

O investimento pelo Fundo em Imóveis poderá ser realizado direta ou indiretamente, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("**Ativos**"):

- (a) imóveis ou quaisquer direitos reais sobre imóveis (inclusive em relação a áreas objeto de cessão ou concessão pública);
- (b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que invistam preponderantemente em Imóveis.

Observado o limite previsto no item 6.1 do Regulamento, a Classe poderá, ainda, adquirir os seguintes tipos de ativos ("**Outros Ativos**"):

- (a) ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (b) 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 trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (f) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (e) cotas de fundos de investimentos imobiliários que invistam preponderantemente em valores mobiliários;
- (f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (g) letras hipotecárias;



- (h) letras de crédito imobiliário;
- (i) letras imobiliárias garantidas; e
- (j) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Uma vez integralizadas as Cotas objeto de oferta pública do Fundo, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos, deve ser aplicada nos seguintes ativos (“**Ativos Financeiros de Liquidez**”):

- (a) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN;
- (b) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “a” acima;
- (c) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na política de investimento;
- (d) 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; e
- (e) Outros ativos permitidos nos termos da regulamentação aplicável.

### 3.1.1. Investimento pelo Fundo na Sociedade Inicial

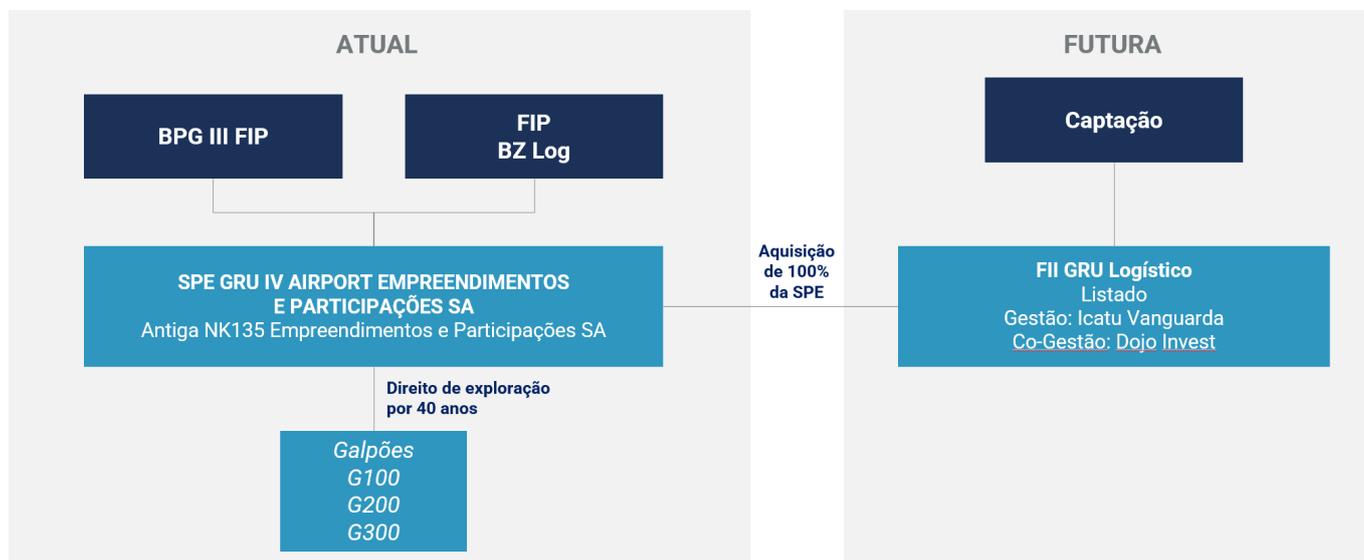
#### Sociedade Inicial

No âmbito da presente Oferta, os recursos captados serão destinados à aquisição indireta pelo Fundo de Imóveis localizados no perímetro do Aeroporto Internacional de São Paulo (Guarulhos - GRU), mediante aquisição de participação societária da Sociedade Inicial (conforme abaixo definido).

Dessa forma, como resultado da Oferta, após o pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, os recursos líquidos arrecadados com a integralização das Cotas da Emissão serão preponderantemente utilizados, em cumprimento à política de investimentos da Classe, para a aquisição da totalidade das ações representativas do capital social da GRU IV Airport Empreendimentos e Participações S.A., sociedade de propósito específico, inscrita no CNPJ sob o nº 43.794.021/0001-39, que atua no segmento imobiliário (“**Sociedade Inicial**”).

A Sociedade Inicial detém o direito de uso de área localizada dentro do complexo aeroportuário do Aeroporto Internacional de São Paulo, de propriedade da União Federal, em razão da celebração do contrato de cessão de área aeroportuária GRU.10.02.2021.0018, entre a Sociedade Inicial e a Concessionária do Aeroporto Internacional de Guarulhos S.A. (“**Concessionária**”), em 17 de dezembro de 2021 (“**Contrato de Cessão de Área Aeroportuária**”), observado que após a aquisição descrita no parágrafo acima, a Sociedade Inicial poderá ser liquidada/extinta, de modo que o Fundo passe a explorar diretamente o ativo imobiliário em questão. A averbação na matrícula do imóvel de que trata o inciso II do art. 30 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 dependerá da viabilidade operacional de tal ato perante o cartório de registro de imóveis competente.

Abaixo, encontra-se a estrutura societária atual e futura da Sociedade Inicial, considerando a aquisição da totalidade das ações representativas de seu capital social pela Classe:



Após a aquisição descrita acima, o Fundo poderá aplicar o saldo remanescente em outros Imóveis, Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez que venham a ser selecionados pelos Cogestores, observada a política de investimento da Classe.

Até o presente momento, foram formalizados compromissos para compra e venda da Sociedade Inicial pelo Fundo, observado que a concretização do negócio em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, à aprovação do conflito de interesses, conforme descrita na seção 3.2. deste Prospecto Definitivo, e à obtenção das aprovações necessárias perante a Concessionária e a Secretaria Nacional de Aviação Civil. Dessa forma, não há garantia de que o Fundo investirá na Sociedade Inicial conforme descrito neste Prospecto Definitivo, e que os investimentos em tal ativo, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto Definitivo.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO RELACIONADO À NÃO AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM CONFLITO DE INTERESSE” e o “RISCOS DE NÃO APROVAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA QUANTO À TRANSFERÊNCIA DAS AÇÕES DE EMISSÃO DA SOCIEDADE INICIAL OU DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA AEROPORTUÁRIA”, NAS PÁGINAS 19 e 25 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

Imóveis

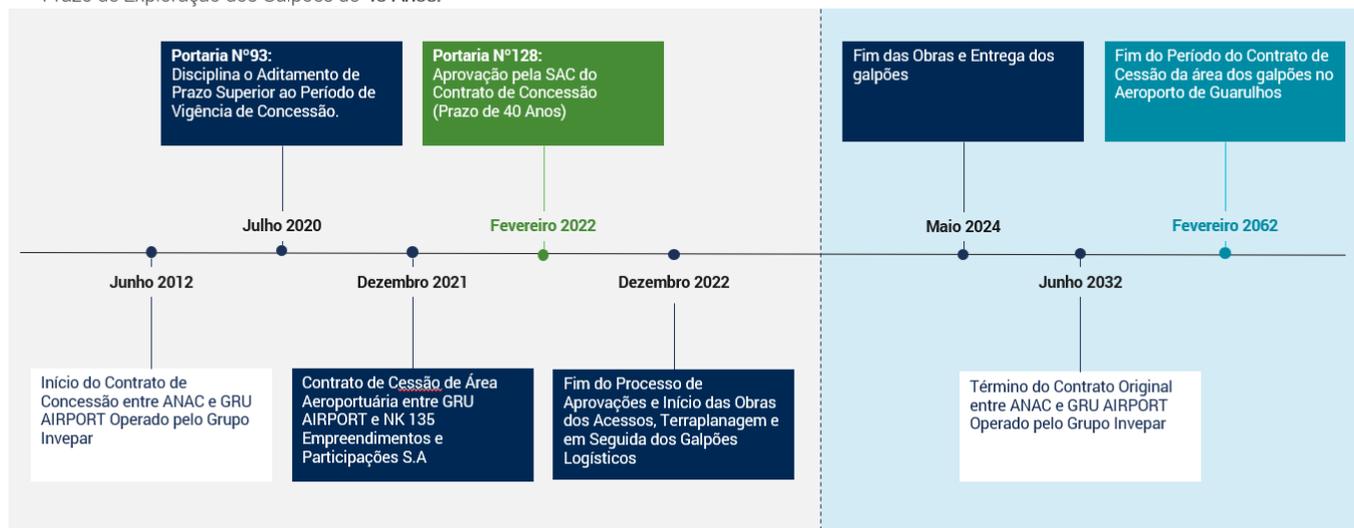
Os Imóveis de posse da Sociedade Inicial estão localizados no Aeroporto Internacional de Guarulhos – SP.

Conforme acima indicado, a Sociedade Inicial detém o direito de uso de área localizada dentro do complexo aeroportuário do Aeroporto Internacional de São Paulo, de propriedade da União Federal, em razão da celebração do Contrato de Cessão de Área Aeroportuária entre a Sociedade Inicial e a Concessionária. Neste sentido, abaixo, encontra-se descrito o cronograma de desenvolvimento e prazo de concessão da Sociedade Inicial:



Concessão Prazo e Cronograma de Desenvolvimento

Prazo de Exploração dos Galpões de 40 Anos.



Fonte: Gestora

**O FUNDO NÃO POSSUI RENTABILIDADE-ALVO, DE FORMA QUE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO NÃO BUSCA UM OBJETIVO DE RETORNO DETERMINADO. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

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

A potencial aquisição de determinada participação societária da Sociedade Inicial, bem como, realizada tal aquisição, o pagamento de determinados financiamentos da Sociedade Inicial, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31, *caput* e § 1º, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, na medida em que a participação de 15% (quinze por cento) do capital social da Sociedade Inicial a ser potencialmente adquirida pela Classe é, atualmente, detida por um veículo de investimento gerido pela Cogestora, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia dos Cotistas do Fundo reunidos em assembleia de cotistas, de acordo com o item 5.12 do Regulamento e do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Desse modo, os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções, foram convidados a outorgar, **de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista**, procuração em favor do Coordenador Líder ("**Procuração de Conflito de Interesses**"), cujo modelo, conforme consta do Anexo V deste Prospecto, será enviado diretamente pelo Coordenador Líder ao Investidor por meio de sua plataforma eletrônica, com poderes para que represente e vote, em nome do Investidor, na primeira assembleia de cotistas do Fundo ("**Assembleia Originária**") a ser realizada após o encerramento desta Oferta para deliberar sobre o investimento pelo Fundo na Sociedade Inicial, bem como, realizada tal aquisição, o pagamento de determinados financiamentos da Sociedade Inicial.

Para viabilizar a manifestação de voto via Procuração de Conflito de Interesses e observados os requisitos do item 2.3.2 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma **FACULTATIVA**, a seu exclusivo critério, **VOTAR A FAVOR, VOTAR CONTRA ou SE ABSTER DE VOTAR** em relação à aprovação do investimento pelo Fundo na Sociedade Inicial através dos recursos da Oferta. Ou seja, a Procuração de Conflito de Interesses assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário pelos Investidores à proposta objeto da deliberação acima.



A aprovação do investimento pelo Fundo na Sociedade Inicial, bem como, realizada tal aquisição, o pagamento de determinados financiamentos da Sociedade Inicial é necessária, tendo em vista que tais situações são consideradas como potenciais conflitos de interesses entre o Fundo e a Cogestora, nos termos do artigo 31, *caput* e § 1º, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses acima descrita, desde que com orientação de voto favorável à matéria deliberada na Assembleia Originária, constituirá expressa autorização do Cotista para que o Coordenador Líder, na qualidade de representante de cada Cotista, aprove, na Assembleia Originária, nos termos da Resolução CVM 175 e do Regulamento, sobre a aquisição pelo Fundo de participação societária da Sociedade Inicial e, realizada tal aquisição, o pagamento de determinados financiamentos da Sociedade Inicial.

A Procuração de Conflito de Interesses: (i) será dada, sob a condição suspensiva que o Investidor (a) tenha acesso, previamente à outorga da Procuração de Conflito de Interesses, a todos os elementos informativos necessários para exercício do voto anteriormente à outorga da procuração; e (b) nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, à efetiva subscrição e integralização, pelo Investidor, de Cotas do Fundo, de forma que o Investidor se torne cotista do Fundo e mantenha a qualidade de Cotista do Fundo na data de realização da Assembleia Originária; (ii) poderá ser revogada a qualquer momento unilateralmente, a seu exclusivo critério, pelo respectivo Investidor, até a realização da Assembleia Originária, ou seja, a Procuração de Conflito de Interesses não será outorgada de forma irrevogável e irretroatável pelo Investidor e não terá prazo indeterminado; (iii) é facultativa (ou seja, não há qualquer obrigatoriedade de sua celebração pelo Investidor) e, caso celebrada, não poderá ser outorgada aos Cogestores, à Administradora ou partes a eles vinculadas; (iv) será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto, no manual de exercício de voto de Cotistas do Fundo e nos demais documentos da Oferta. Desse modo, a Procuração de Conflito de Interesses será dada por Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os referidos elementos informativos.

A outorga da procuração acima indicada, caso formalizada pelo Investidor, poderá ser revogada, unilateralmente, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, mediante comunicação encaminhada por correio eletrônico para [adm.fundos@bancodaycoval.com.br](mailto:adm.fundos@bancodaycoval.com.br) ou por outros canais de relacionamento com a Administradora disponíveis aos Cotistas, até a realização da Assembleia Originária.

A Procuração de Conflito de Interesses a ser disponibilizada aos Investidores conta com previsão expressa a respeito do conflito de interesse descrito neste Prospecto a ser descaracterizado com a aprovação no âmbito da Assembleia Originária e ao respectivo conteúdo informacional que o descreva.

A Procuração de Conflito de Interesses será outorgada pelo Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto neste Prospecto e no Manual de Exercício de Direito de Voto, que pode ser acessado por meio do seguinte website: <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais>.

**EM QUE PESE A DISPONIBILIZAÇÃO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES PARA APROVAR A SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, A ADMINISTRADORA DESTACA A IMPORTÂNCIA E RECOMENDA A PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS NA ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA, TENDO EM VISTA QUE TAL MATÉRIA É DE COMPETÊNCIA PREVISTA DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 175.**

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

Em caso de Distribuição Parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados, de forma ativa e discricionária pelos Cogestores, observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável, preferencialmente em Imóveis, Ativos e em Ativos Financeiros de Liquidez, em conformidade com o disposto na Seção 3.1. acima, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

**NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. OS COGESTORES PODERÃO DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.**



## 4. FATORES DE RISCO

---





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

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, 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 os Cogestores 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, 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 dos Cogestores 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.

##### **Fatores macroeconômicos relevantes:**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar **(a)** em alongamento do



período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou **(b)** liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino "Hamas" e o estado de Israel; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de mercado das Cotas da Classe:**

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco Relacionado à Não Aquisição de Ativos em Conflito de Interesse:**

A Classe poderá perder oportunidades de investimento em Ativos, caso o potencial conflito de interesses na aquisição de tais ativos não seja aprovada pela Assembleia de Cotistas, especialmente caso a potencial aquisição das ações de emissão da Sociedade Inicial, através de recursos da Oferta, não seja aprovada na Assembleia Originária pelos Cotistas do Fundo.

Dessa forma, os recursos captados na Oferta poderão estar condicionados a incertezas quanto à aprovação da destinação de seus recursos pelos Cotistas em Assembleia de Cotistas, especialmente na Assembleia Originária. Nessa hipótese, os recursos captados com a integralização das Cotas deverão ser investidos em outros Ativos, que podem não ter sido identificados, de modo que a demora em os investir pode afetar negativamente o preço e a rentabilidade da Classe. Neste sentido, tendo em vista que a potencial aquisição pelo Fundo das ações da Sociedade Inicial é caracterizada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31, caput e § 1º, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia Originária, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175.



Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Riscos tributários:

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, 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 11.033/04, 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 I do parágrafo único 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 pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso I do parágrafo único 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 realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento), nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário e de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. 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 que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

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



qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos 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 vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel:**

Os imóveis investidos pela Classe poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho da Classe são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis da Classe; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial dos imóveis da Classe; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel da Classe se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis da Classe; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis da Classe estão localizados.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de desvalorização dos imóveis:**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de crédito:**

Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe e os emissores 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 o Fundo. 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, os Cogestores poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos 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

#### **Risco imobiliário:**

É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Propriedade das Cotas e não dos ativos imobiliários:**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Riscos institucionais:**

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

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco da Marcação a Mercado:**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de Desenquadramento para Fins Tributários:**

Caso os Cogestores deixem de satisfazer as condições previstas no 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e no Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível garantir que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário destinado ao regime específico dos fundos não sujeitos à tributação periódica, considerando a hipótese prevista no capítulo de tributação.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta:**

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo 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 Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. 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 jurídico:**

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de mercado dos Ativos da Classe:**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que compõem a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou os Cogestores poderão ser obrigados a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Riscos de prazo:**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Ônus reais constituídos em relação à totalidade das ações da Sociedade Inicial:**

A totalidade das ações, presentes e futuras, de emissão da Sociedade Inicial e de titularidade de seus atuais acionistas foram e permanecem alienadas fiduciariamente em garantia a obrigações financeiras assumidas no âmbito de operação de CRI, e lastreado em créditos decorrentes debêntures também emitidas pela Sociedade Inicial. Nesse sentido, previamente à aquisição da totalidade das ações representativas do capital social da Sociedade Inicial pela Classe, a Sociedade Inicial deverá obter a anuência dos respectivos credores dos instrumentos financeiros para realizar tal operação ou, alternativamente, realizar o pré-pagamento do montante total das debêntures que lastreiam os instrumentos financeiros (e por consequência os CRI), nos termos dos documentos do CRI.



Desse modo, caso a Sociedade Inicial não consiga seguir com as alternativas acima, a Classe poderá não adquirir as ações da emissão da Sociedade Inicial, uma vez que estarão oneradas em favor das obrigações do CRI. Dessa forma, a ausência da aquisição da Sociedade Inicial pelo Fundo poderá, conseqüentemente, impactar negativamente as perspectivas de rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição da Sociedade Inicial.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos de não aprovação da Concessionária quanto à transferência das ações de emissão da Sociedade Inicial ou da alteração do Contrato de Cessão de Área Aeroportuária:**

Nos termos do Contrato de Cessão de Área Aeroportuária, na hipótese de qualquer forma de venda, compra, mudança ou alteração, direta ou indireta, completa ou parcial, de forma individual ou agregada, das ações representativas do capital social da Sociedade Inicial, a Sociedade Inicial deverá submeter antecipadamente à Concessionária as informações relativas ao potencial negócio, para avaliação quanto à existência de algum óbice à transação. Adicionalmente, nos termos da autorização concedida pela Secretaria Nacional de Aviação Civil à Sociedade Inicial, qualquer alteração ou aditamento do Contrato de Cessão da Área Aeroportuária dependerá de anuência prévia da Secretaria Nacional de Aviação Civil, sob pena de cassação da referida autorização, de modo que a obtenção da anuência prévia é condição para a efetivação da aquisição das ações da Sociedade Inicial pelo Fundo, sem prejuízo das demais condições precedentes estabelecidas nos termos do respectivo instrumento.

Nesse contexto, caso a Concessionária não aprove a aquisição, pelo Fundo, das ações do capital social da Sociedade Inicial, ou a Secretaria Nacional de Aviação Civil não emita a anuência prévia para aditamento do Contrato de Cessão de Área Aeroportuária, a estratégia de investimentos do Fundo poderá ser afetada negativamente e, conseqüentemente, impactar negativamente as perspectivas de rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição da Sociedade Inicial.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de não aprovação das obras realizadas pela Sociedade Inicial nos imóveis sobre os quais detém direito de uso:**

Conforme exigências legais e contratuais, para a regularidade das construções realizadas em aeródromos públicos, o interessado deve obter aprovação antes do início e após conclusão das obras com os seguintes órgãos e entidades: (i) Comando da Força Aérea ("COMAER"); (ii) Agência Nacional de Aviação Civil ("ANAC"); e (iii) Concessionária. No caso da Sociedade Inicial, restam pendentes aprovações de determinados projetos preliminares e aprovações das obras concluídas por parte dos órgãos e entidades acima elencados. Desse modo, a não aprovação das obras pelas autoridades competentes impede a confirmação da sua regularidade, de modo que, na hipótese de as construções contrariarem os planos básicos ou específicos do aeroporto ou as premissas dos projetos aprovados, as autoridades competentes poderão exigir a adequação das construções em desacordo com os planos e aprovações, sem prejuízo da possibilidade de a Sociedade Inicial incorrer em infração contratual. A ocorrência de tais situações poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais da Sociedade Inicial, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco relacionado ao Período de Lock-up para Negociação das Cotas:**

As Cotas admitidas à negociação no mercado secundário da B3 não poderão ser negociadas ou de qualquer outra forma alienadas no mercado secundário durante o Período de Lock-up para Negociação. Após o encerramento do Período de Lock-up para Negociação, as Cotas estarão disponíveis para negociação no mercado. Dessa forma, existe a possibilidade de ocorrer um número substancial de transferências de Cotas após o encerramento do Período de Lock-up para Negociação, o que pode afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Para informações adicionais. Para informações adicionais, ver a seção "7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas" na página 52 deste Prospecto.



Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de liquidez das Cotas em razão do Período de Lock-up para Negociação das Cotas:**

Caso os Cotistas por quaisquer motivos venham a precisar de liquidez durante o Período de Lock-up para Negociação das Cotas, e tendo em vista a impossibilidade de as Cotas serem transferidas, emprestadas, oneradas, dadas em garantia ou permutadas, de forma direta ou indireta, tais restrições poderão causar perdas aos referidos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários:**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos que componham a carteira da Classe. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio da Classe ou da negociação dos ativos imobiliários, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas e a efetiva data de aquisição dos ativos imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em ativos financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**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 os Cogestores, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 15% (quinze 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 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 os Cogestores que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo 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, os Cogestores, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, dos Cogestores ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou aos Cogestores, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo 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, dos Cogestores ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Cogestora:**

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelos próprios Cogestores, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe 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: Maior

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

A Classe poderá não dispor de ofertas de Imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, ou, ainda de Imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe, a critério dos Cogestores, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados através da Oferta ou suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos imobiliários. A ausência de Imóveis e/ou ativos imobiliários para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Imóveis e/ou ativos imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de regularidade dos imóveis:**

A Classe poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.



Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco do incorporador/construtor:**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis:**

A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pela Classe em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento:**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários:**

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



Classe dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pela Classe:

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Não existência de garantia de eliminação de riscos:**

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



Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo:**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco do Processo de Aquisição dos Imóveis:**

A aquisição dos Imóveis é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Imóveis, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Imóveis poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe também.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco da morosidade da justiça brasileira:**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Não há como garantir que a Classe irá comprar todos os ativos alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos ativos alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto Definitivo, poderá prejudicar a rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos ativos alvo da Oferta descritos na Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Definitivo estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Imóveis da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pela Classe:**

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos ativos imobiliários sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores



substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais Imóveis podem afetar adversamente as atividades da Classe e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação da Classe e dos respectivos Imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros:**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de concentração da carteira da Classe:**

A Classe poderá investir em um único Imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco relativo à concentração e pulverização:**

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

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela



ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, 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: Maior

**A Sociedade Inicial a ser potencialmente investida pelo Fundo pode não conseguir renovar seu Contrato de Cessão de Área Aeroportuária vigente ou não renová-lo nos mesmos termos e condições atuais:**

A Sociedade Inicial é parte no Contrato de Cessão de Área Aeroportuária celebrado com a Concessionária, relativo ao direito de uso sobre o Imóvel localizado no perímetro do Aeroporto Internacional de São Paulo (Guarulhos - GRU). No caso do vencimento do referido contrato, e, na hipótese de a Concessionária não celebrar novo contrato de cessão de área junto à Sociedade Inicial ou celebrar contrato de cessão de área em condições diferentes das atuais, a Sociedade Inicial poderá não mais dispor do direito de uso sobre o referido imóvel, o que poderá, conseqüentemente, afetar negativamente as perspectivas de rentabilidade dos Cotistas. Após a aquisição da Sociedade Inicial, tal sociedade poderá ser liquidada/extinta, de modo que o Fundo passe a explorar diretamente o ativo imobiliário em questão. A averbação na matrícula do imóvel de que trata o inciso II do art. 30 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 dependerá da viabilidade operacional de tal ato perante o cartório de registro de imóveis competente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de não concretização da Oferta:**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos relacionados à liquidez:**

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. 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: Médio

**Riscos de alterações nas práticas contábeis:**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 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 fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de desempenho passado:**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que os Cogestores, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pelos Cogestores ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de disponibilidade de caixa:**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

A Classe, a Administradora, os Cogestores e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional**

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem cronológica de chegada dos Documentos de



Aceitação da Oferta, considerando o momento de apresentação do Documento de Aceitação da Oferta pelo respectivo Investidor Não Institucional. O processo de alocação dos Documentos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem cronológica de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Documento de Aceitação da Oferta pelo Investidor Não Institucional; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Documento de Aceitação da Oferta for recebido e processado.

### **Risco Regulatório:**

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Documentos de Aceitação feitos perante tais Participantes Especiais:**

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, os Participantes Especiais em questão deverão cancelar todos os Documentos de Aceitação que tenham recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de restrição na negociação dos ativos:**

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 da Classe, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de 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 aa Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, dos Cogestores ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe 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: Médio

**Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI:**

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis alvos da Classe:**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio



### **Risco de não contratação de seguro:**

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização 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, conseqüentemente, 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 Pré-Pagamento ou amortização extraordinária dos ativos:**

Os ativos financeiros e/ou determinados ativos imobiliários 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 pelos Cogestores de ativos financeiros e ativos imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, os Cogestores poderão 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 pelos Cogestores, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **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 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 os Imóvel(is) seja(m) desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos 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 falha de liquidação pelos Investidores:**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras:**

Conforme o Regulamento, a Classe poderá investir em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"). Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

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

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

Ainda, o Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade da Classe, bem como a Classe poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente,



os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativo às novas emissões de Cotas:**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:**

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade da Classe. A Administradora, os Cogestores 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, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente,



o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população e consequente paralisação nos serviços dos aeroportos, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia de Cotistas 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 imobiliários e dos Ativos 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 da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco operacional:**

Os ativos imobiliários e os ativos financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pelos Cogestores, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.



Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de governança:**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco decorrente da importância dos Cogestores e sua substituição:**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento:**

Os Cogestores, instituições responsáveis pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, prestam ou poderão prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestores do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que os Cogestores acabem por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativo à não substituição da Administradora ou dos Cogestores:**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor



**Risco de discricionariedade de investimento pelos Cogestores e pela Administradora, conforme orientação dos Cogestores na tomada de decisões de investimento:**

O objetivo preponderante do Fundo consiste na exploração, e/ou comercialização de Imóveis. 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 em outros Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade dos Cogestores e/ou da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada de tais ativos pelos Cogestores, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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

Ainda, alguns dos imóveis de propriedade da Classe podem ser dados em garantia no âmbito de operações de securitização imobiliária, de forma que estão sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de sinistro:**

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, direta ou 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, consequentemente, 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 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 licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); 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. 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, conseqüentemente, 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 do Fundo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória:**

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei do Inquilinato, 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, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Riscos de despesas extraordinárias:**

A Classe, na qualidade de proprietário dos imóveis alvos que compõem a carteira da Classe, estará eventualmente sujeito ao pagamento 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 lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis da Classe, o que poderá dificultar a capacidade da Classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos:**

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística (ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pela Classe), em áreas próximas às áreas em que se situam os ativos alvo da Classe poderão impactar adversamente a capacidade de a Classe locar e renovar a locação de espaços dos ativos alvo da Classe em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

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 aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



### **Risco de decisões judiciais desfavoráveis:**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos ativos imobiliários. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real:**

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Imóveis sobre os quais recaiam ônus reais. Tais ônus podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes ativos pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **A diligência jurídica apresentou 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 da Oferta, que poderá ser conduzida por assessores jurídicos a serem contratados pelo Fundo) apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Definitivo, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos Ativos Oferta. A não aquisição dos Ativos 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 do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos da Classe vir a ter Patrimônio Líquido Negativo:**

Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, sendo que não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. As estratégias de investimento adotadas pela Classe poderão fazer com que a Classe apresente patrimônio líquido negativo, hipótese em que, desde que respeitadas as disposições legais e regulamentares em vigor, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais aos já subscritos. A Administradora e a Gestora também não respondem pelas obrigações assumidas pela Classe. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações nem para efetuar pagamentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



## 5. CRONOGRAMA

---





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

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	08/04/2024
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	31/05/2024
3	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	03/06/2024
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	07/06/2024
5	Nova Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta Divulgação do Comunicado ao Mercado da Primeira Modificação da Oferta	14/06/2024
6	Início do Período de Desistência da Primeira Modificação da Oferta	17/06/2024
7	Nova Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta Divulgação do Comunicado ao Mercado da Segunda Modificação da Oferta	19/06/2024
8	Início do Período de Desistência da Segunda Modificação da Oferta	20/06/2024
9	Encerramento do Período de Desistência da Primeira Modificação da Oferta	21/06/2024
10	Encerramento do Período de Desistência da Segunda Modificação da Oferta	26/06/2024
11	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/06/2024
12	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	04/07/2024
13	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	04/07/2024
14	Data de realização do Procedimento de Alocação	05/07/2024
15	Data de Liquidação da Oferta	10/07/2024
16	Data de Divulgação do Anúncio de Encerramento	12/07/2024
17	Data de Início do Período de Lock-up para Negociação	13/07/2024
18	Data de Encerramento do Período de Lock-up para Negociação	10/10/2024

<sup>(1)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.

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

<sup>(3)</sup> Caso sejam enviados Documentos de Aceitação formalizados por Investidores às Instituições Participantes da Oferta, que correspondam à colocação integral do Montante Inicial da Oferta, antes da data prevista para o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, o Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá encerrar antecipadamente o Período de Coleta de Intenções de Investimento antes de tal data.

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

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Definitivo, 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.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste website clicar em "Ofertas", procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar "Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada" e, então, clicar em "+ Detalhes" e, então, clicar na opção desejada);

**Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://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 de Classe Única do Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

**Gestora:** [www.icatu Vanguarda.com.br](http://www.icatu Vanguarda.com.br) (neste website clicar em "Estratégias de Investimento", "Fundos Imobiliários" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

**Cogestora:** [www.dojoinvest.com.br](http://www.dojoinvest.com.br) (neste *website* clicar em "Fundos de Investimentos", "Fundos Imobiliários" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a 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 de Distribuição", em seguida, clicar em "Ofertas Registradas/Dispensadas", selecionar "2024" e, na coluna "Primárias", selecionar o volume em R\$ para "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

**Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na "Primeira Emissão de Cotas da Classe Única", o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início", ou a opção desejada); e

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

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: (i) 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 (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas atestaram esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.



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, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes (“**Critérios de Restituição de Valores**”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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



## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



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

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

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

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

**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 única do Fundo, 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**

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e dos Cogestores, 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.

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

---



### **7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas**

O Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.

Adicionalmente, as Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário após o encerramento do Período de Lock-up para Negociação, observado o previsto no Regulamento e os procedimentos operacionais da B3.

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e o Período de Lock-up para Negociação, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas 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 17 A 44 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

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

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

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

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

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

**EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE**



**E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

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, 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. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

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

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

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 signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivos distintos do previsto no parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

A Oferta foi objeto de modificação, realizada em 14 de junho de 2024, em vista (i) da alteração dos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional, de modo que a alocação dos Documentos de Aceitação de Investidores Não Institucionais seja realizada de acordo com o critério de ordem cronológica de chegada dos Documentos de Aceitação; (ii) da inclusão de previsão nos Documentos da Oferta sobre a possibilidade de antecipação do encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, bem como das datas previstas para realização do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento, caso sejam enviados Documentos de Aceitação formalizados por Investidores às Instituições Participantes da Oferta, que correspondam à colocação integral do Montante Inicial da Oferta, antes da data prevista para encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme indicada no Cronograma da Oferta deste Prospecto Definitivo); e (iii) da alteração do Cronograma da Oferta, previsto na seção "5. Cronograma" na página 45 deste



Prospecto Definitivo para refletir a Primeira Modificação da Oferta, a abertura do Período de Desistência da Primeira Modificação da Oferta (conforme a seguir definido), a divulgação de comunicado ao mercado a respeito da Primeira Modificação da Oferta e nova divulgação do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta ("**Comunicado ao Mercado da Primeira Modificação da Oferta**" e "**Primeira Modificação da Oferta**", respectivamente).

Diante da Primeira Modificação da Oferta, nos termos do artigo 69, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160, os Investidores que tivessem manifestado sua intenção de participar da Oferta foram comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado ao Mercado da Primeira Modificação da Oferta, para que confirmassem, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à data de recebimento da referida comunicação, sobre sua eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que seria presumida a manutenção da intenção de participar da Oferta pelo Investidor em caso de silêncio ("**Período de Desistência da Primeira Modificação da Oferta**"). Caso decidissem desistir de participar da Oferta, as intenções de participar da Oferta seriam canceladas.

Qualquer comunicação de desistência recebida pelas Instituições Participantes da Oferta após o Período de Desistência da Primeira Modificação da Oferta foi desconsiderada. Adicionalmente, os Investidores que aderiram à Oferta a partir da data de publicação do Comunicado ao Mercado da Primeira Modificação da Oferta não tiveram a faculdade de revogar sua aceitação à Oferta.

A Oferta foi objeto de modificação, realizada em 19 de junho de 2024, em vista da alteração do Cronograma da Oferta, previsto na seção "5. Cronograma" na página 45 deste Prospecto Definitivo, conforme determinado pelo Ofício nº 94/2024/CVM/SRE/GER-2 da CVM, encaminhado no âmbito do processo de análise do requerimento de registro da Oferta pela CVM ("**Ofício**"), bem como para refletir a abertura do Período de Desistência da Segunda Modificação da Oferta (conforme a seguir definido), a divulgação de comunicado ao mercado a respeito da Segunda Modificação da Oferta e nova divulgação do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta ("**Comunicado ao Mercado da Segunda Modificação da Oferta**" e "**Segunda Modificação da Oferta**", respectivamente).

Diante da Segunda Modificação da Oferta e do determinado pelo Ofício, nos termos do artigo 69, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160, os Investidores que tivessem manifestado sua intenção de participar da Oferta foram comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado ao Mercado da Segunda Modificação da Oferta, para que confirmassem, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à data de recebimento da referida comunicação, sobre sua eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que seria presumida a manutenção da intenção de participar da Oferta pelo Investidor em caso de silêncio ("**Período de Desistência da Segunda Modificação da Oferta**"). Caso decidissem desistir de participar da Oferta, as intenções de participar da Oferta seriam canceladas.

Qualquer comunicação de desistência recebida pelas Instituições Participantes da Oferta após o Período de Desistência da Segunda Modificação da Oferta foi desconsiderada. Adicionalmente, os Investidores que aderirem à Oferta a partir da data de publicação do Comunicado ao Mercado da Segunda Modificação da Oferta não tiveram a faculdade de revogar sua aceitação à Oferta.



## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





## 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, 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, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores, tiveram a faculdade, como condição de eficácia do seu Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), 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 deveria, nos termos do art. 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 ("**Critérios 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.

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, 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, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos Documentos de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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, pela Administradora e pelos Cogestores, 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. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA", NA PÁGINA 31 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**

### Condições Suspensivas

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

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção 9.1 deste Prospecto, conforme página 46 deste Prospecto. As Condições Suspensivas devem ser verificadas até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro da Oferta na CVM ou até a data de liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

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

A presente Oferta é destinada aos Investidores, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2 deste Prospecto Definitivo.

### Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenção de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deveriam preencher e apresentar um ou mais Documentos de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa ("**Oferta Não Institucional**"). Os Investidores Não Institucionais deveriam indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Documentos de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Documentos de Aceitação serem cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

Observado o disposto acima, no mínimo 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e os Cogestores, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta.

Os Documentos de Aceitação foram efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deveriam, necessariamente, indicar nos seus respectivos Documentos de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação. Dessa forma, foram aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deveria enviar Documento de Aceitação junto a uma das Instituições Participantes da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);



- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo, limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação, e ressalvada a possibilidade de rateio observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido). Caso tal relação resulte em fração de Cotas, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração;
- (vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, com base no Preço de Emissão, à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seus respectivos Documentos de Aceitação até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação; e
- (vii) até as 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Documento(s) de Aceitação, tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Documento(s) de Aceitação, e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração.

#### Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, todos os Documentos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e os Cogestores, decida por não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será observado o seguinte procedimento: (i) a alocação dos Documentos de Aceitação será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada das intenções de investimento, objeto dos Documentos de Aceitação, enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta à B3; (ii) a ordem cronológica de chegada será verificada no momento em que a ordem for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico; (iii) em caso de intenções de investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA por meio de arquivo eletrônico, todas as intenções de investimentos contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas; (iv) no caso de um Investidor Não Institucional firmar mais de um Documento de Aceitação, as intenções de investimento, objeto dos Documentos de Aceitação, serão consideradas intenções de investimento independentes, sendo considerada a primeira intenção de investimento efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3. Os Documentos de Aceitação cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica; e (v) o processo de alocação das Cotas poderá acarretar uma alocação parcial na última intenção de investimento, objeto de Documento de Aceitação, alocada, conforme o caso (“**Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional**”).

O Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e os Cogestores, 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.

A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas por eles indicada no respectivo Documento de Aceitação.

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

### Oferta Institucional

Após 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 das Instituições Participantes da Oferta, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("**Oferta Institucional**"):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado, no entanto, o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar, dentre outras previstas no Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seu Documento de Aceitação;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Documento de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados.

### Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

### Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas poderão ser livremente negociadas na B3, uma vez observado o Período de Lock-up para Negociação.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados às aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento calculados a partir da respectiva data de liquidação até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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.

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

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

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do Instrumento de Aprovação da Oferta, celebrado em 08 de abril de 2024, constante no Anexo I a este Prospecto.

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

A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, atualmente em vigor, em até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Encerramento.



#### 8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

O Coordenador Líder convidou, em comum acordo com os Cogestores, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, as seguintes instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para os Cogestores e o Fundo: (i) Ágora Corretora de Valores Mobiliários S.A.; (ii) Banco BTG Pactual S.A.; (iii) Caixa Econômica Federal; (iv) CM Capital Markets Corretora de Valores Mobiliários Ltda.; (v) Banco Daycoval S.A.; (vi) EQI Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.; (vii) Genial Institucional Corretora de Valores Mobiliários S.A.; (viii) Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.; (ix) Guide Investimentos S.A Corretora de Valores; (x) Icap do Brasil Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.; (xi) Itaú Corretora de Valores S.A.; (xii) Mirae Asset (Brasil) Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.; (xiii) Safra Wealth Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.; (xiv) Toro Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("**Participantes Especiais**", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**"). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais adeririam expressamente (i) à carta convite disponibilizada no website da B3 e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição; ou (ii) ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta.

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

A subscrição das 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**"), observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

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

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 dos Prospectos e demais Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares dos Prospectos 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 ("**Lâmina**"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta esteve a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("**Aviso ao Mercado**") nos Meios de Divulgação, podendo ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*);
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observados os termos e condições deste Prospecto 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 deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do 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, (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto ("**Período de Coleta de Intenções de Investimento**"), as Instituições Participantes da Oferta receberam os Documentos de Aceitação, dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação, dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas formalizou o Documento de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, conforme disposto no item "(vii)" abaixo, devendo indicar no Documento de Aceitação sua condição de Pessoa Vinculada, caso aplicável;
- (vii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Documento de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, ou enviar Documento de Aceitação para o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação (conforme abaixo definido) recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação;
- (viii) os Investidores deverão indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e 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, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. O Documento de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto 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;



- (ix) cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o modelo aplicável de Documento de Aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item (viii) acima, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 ("**Documento de Aceitação**"). As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (x) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará (a) os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xii) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; e (b) divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto Definitivo e ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição;
- (xiii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**") nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

#### Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; (iii) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou maior, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar e observar os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e (iv) 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 e conforme alinhamento prévio junto aos Cogestores ("**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, 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 financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto Definitivo, desde que cumpridas as Condições Suspensivas (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de



liquidação. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

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

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Instituições Participantes da Oferta, 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. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam enviados Documentos de Aceitação formalizados por Investidores às Instituições Participantes da Oferta, que correspondam à colocação integral do Montante Inicial da Oferta, antes da data prevista para o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme prevista no Cronograma da Oferta), o Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá encerrar antecipadamente o Período de Coleta de Intenções de Investimento antes de tal data. Neste caso, quando do encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento e uma vez concedido o registro da Oferta pela CVM e divulgado o Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder poderá antecipar as datas previstas no Cronograma da Oferta para realização do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, e os Ofertantes divulgarão comunicado ao mercado informando sobre (i) o encerramento antecipado do Período de Coleta de Intenções de Investimento, e (ii) as novas datas do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. O eventual encerramento antecipado do Período de Coleta de Intenções de Investimento e as novas datas do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos deste parágrafo, não será considerado como uma modificação da Oferta, razão pela qual não será aberto período de desistência aos Investidores que tiverem aderido à Oferta em tal hipótese.

## **8.6 Admissão à negociação em mercado organizado**

As Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do DDA e no Escriturador; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3, observado o Período de Lock-up para Negociação.

O Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas poderão ser livremente negociadas na B3, uma vez observado o Período de Lock-up para Negociação.

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



### 8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou aos Ofertantes, 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 CVM 133, e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.

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. 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.

### 8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

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

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

O investimento mínimo por investidor é de 2.000 (duas mil) Cotas, totalizando a importância de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), salvo se (i) o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas, respeitado o Montante Inicial da Oferta, 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) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural; 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





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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos-alvo, 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. Os Cogestores não se responsabilizam por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

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

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

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

## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

---



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

#### Relacionamento entre Administradora e o Coordenador Líder

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

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento investidos e/ou geridos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, bem como de outras ofertas de cotas de outros fundos administrados pelo Administrador cuja coordenação foi feita pelo Coordenador Líder, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

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

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

#### Relacionamento entre a Administradora e a Icatu Vanguarda

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

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

#### Relacionamento entre a Administradora e a Dojo

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

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

#### Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

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

#### Relacionamento entre a Icatu Vanguarda e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, a Icatu Vanguarda não possui qualquer outro relacionamento societário relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder não atuou como instituição intermediária líder em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Icatu Vanguarda.

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

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

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

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco", na página 17 deste Prospecto Definitivo.

#### Relacionamento entre a Dojo e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, a Dojo não possui qualquer outro relacionamento societário relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder não atuou como instituição intermediária líder em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Dojo.

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

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

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

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco", na página 17 deste Prospecto Definitivo.

#### Potenciais Conflitos de Interesses

Adicionalmente, conforme já destacado, a potencial aquisição de determinada participação societária da Sociedade Inicial, bem como, realizada tal aquisição, o pagamento de determinados financiamentos da Sociedade Inicial, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31, *caput* e § 1º, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, na medida em que a participação de 15% (quinze por cento) do capital social da Sociedade Inicial a ser potencialmente adquirida pela Classe é, atualmente, detida por um veículo de investimento gerido pela Dojo.

Para mais informações veja a seção "*Destinação de Recursos*", na página 11 deste Prospecto Definitivo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo, os Cogestores e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.



## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO





**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 está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 88 deste Prospecto Definitivo.

**Condições Suspensivas da Oferta**

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade, quando aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições suspensivas (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada ("**Código Civil**" e "**Condições Suspensivas**", respectivamente), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas ou verificadas, conforme o caso, até a Data de Liquidação (exclusive), conforme o caso, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta:

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços de coordenação;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pelos Cogestores da contratação dos assessores legais da Oferta ("**Assessores Legais**") e dos demais prestadores de serviço para fins da Oferta, dentre eles, os auditores independentes, entre outros, conforme aplicável ("**Prestadores de Serviço**"), bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelos Cogestores;
- (iii) acordo entre as partes do Contrato de Distribuição quanto à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, da Classe das Cotas e ao conteúdo dos Documentos da Operação, em forma e substância satisfatória às partes do Contrato de Distribuição e aos Assessores Legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários de bolsa, administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) manutenção do registro dos Cogestores perante a CVM e da Administradora, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;
- (vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, (i) do Instrumento de Constituição do Fundo; (ii) do Contrato de Distribuição; (iii) dos documentos exigidos pela Resolução CVM 160 e em conformidade com a regulamentação em vigor, incluindo, sem limitação, os Prospectos, a Lâmina e demais documentos da Oferta (conforme definição constante do artigo 2º, inciso V, da Resolução CVM 160); e (v) dos demais documentos exigidos, nos termos da Resolução CVM 175 e do Código ANBIMA, incluindo fatos relevantes, conforme aplicável (em conjunto, "**Documentos da Operação**"), 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;



- (viii) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pelos Cogestores com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas por cada uma das Ofertantes, no âmbito da Oferta e do procedimento de Back up, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (ix) 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, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (x) realização de *bring down due diligence* em data anterior (a) ao início do *roadshow*, (b) ao Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento e (c) à liquidação da Oferta;
- (xi) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Legais, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como do procedimento de Back-up, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xii) fornecimento pelos Ofertantes, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para a conclusão do procedimento de *due diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais;
- (xiii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, conforme o caso, e constantes dos Documentos da Operação, sendo que os Ofertantes serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xiv) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da Data da Liquidação (exclusive), 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, sendo certo que as Legal Opinions não deverão conter qualquer ressalva;
- (xv) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das Legal Opinions dos Assessores Legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xvi) obtenção pelos Ofertantes e suas respectivas afiliadas 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, dos Documentos da Operação e da aquisição da totalidade das ações representativas do capital social da Sociedade Inicial pelo Fundo, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente dos Cogestores e da Administradora, conforme o caso;
- (xvii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xviii) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xix) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária dos Ofertantes (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada dos Ofertantes (direta ou indiretamente),

de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum dos Ofertantes, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o "**Grupo Econômico**"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações; em todas as hipóteses, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto dos Ofertantes, conforme o caso. Entende-se por "controle" o conceito decorrente do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

- (xx) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão aos Ofertantes e/ou a qualquer outra sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xxi) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelos Ofertantes e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes 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;
- (xxii) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico dos Cogestores ; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico dos Cogestores; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico dos Cogestores e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico dos Cogestores, 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; ou (v) ingresso de qualquer sociedade do Grupo Econômico dos Cogestores em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xxiii) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("**RAET**"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura 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; ou (v) ingresso em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xxiv) cumprimento pelos Ofertantes 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 deste Contrato de Distribuição exceto conforme expressamente permitido na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxv) cumprimento, pelos Ofertantes, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxvi) recolhimento pelos Ofertantes de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM e B3;
- (xxvii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de



novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 (em conjunto, "Leis Anticorrupção") pelos Ofertantes e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico dos Ofertantes, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

- (xxviii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pelos Cogestores, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas e para a aquisição dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo;
- (xxix) 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;
- (xxx) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro dos Cogestores, da Administradora ou de sociedade ou pessoa parte de seus respectivos Grupos Econômicos, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xxxi) rigoroso cumprimento pelos Cogestores, pela Administradora e qualquer sociedade do Grupo Econômico dos Cogestores ou da Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios, incluindo, sem limitação, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados a discriminação de raça e gênero ("**Legislação Socioambiental**"), procedendo todas as diligências exigidas por lei 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, bem como 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 exclusivamente com relação ao Fundo;
- (xxxii) autorização, pelos Ofertantes para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca das Ofertantes, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
- (xxxiii) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis do Código ANBIMA;
- (xxxiv) recebimento, pelo Coordenador Líder, até a data do requerimento do registro da Oferta perante a CVM (exclusive), de checklist de cumprimento das disposições vigentes do Código ANBIMA, a ser enviado pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder; e
- (xxxv) acordo entre os Cogestores 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; e
- (xxxvi) os Ofertantes, conforme aplicável, arcarem com todo o custo da Oferta.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a obtenção do registro da Oferta na CVM e à manutenção até a Data da Liquidação, das Condições Suspensivas. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador



Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta.

A não implementação/manutenção de qualquer uma das Condições Suspensivas, sem renúncia por parte do Coordenador Líder deverá ser tratado: (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, implicar resilição do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, na forma estabelecida no parágrafo acima, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação dos Cogestores de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, e o pagamento, conforme o caso, 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 Suspensivas descritas acima não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pelos Cogestores, de suas outras 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.

Adicionalmente, o Contrato de Distribuição prevê que o instrumento poderá ser resilido mediante a ocorrência de hipóteses de resilição involuntária, sendo certo que, neste caso, após a obtenção do registro da Oferta, a resilição do Contrato de Distribuição em razão da ocorrência das referidas hipóteses deverá ser submetida previamente à CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta, uma vez que configurará alteração substancial, posterior e imprevisível das condições da Oferta, de modo a observar integralmente o previsto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

#### Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, com recursos próprios, na Data de Liquidação, as seguintes comissões ("**Comissionamento**"):

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, com base no Preço de Emissão ("**Comissão de Coordenação**"); e
- (ii) Comissão de distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, com base no Preço de Emissão ("**Comissão de Distribuição**").

O Comissionamento será pago pelo Fundo ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda ("**IR**") e a 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 do Comissionamento a serem realizados pelo Fundo ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos 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*). O Comissionamento deverá ser pago por meio de depósito, Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, sendo admitido ainda



o pagamento por meio da B3, conforme instruções de pagamento apresentadas pelo Coordenador Líder à B3, observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e do "Contrato de Prestação de Serviços" a ser celebrado entre a B3, o Fundo e o Coordenador Líder.

Sem prejuízo do Comissionamento previsto acima, o Fundo, por conta e ordem da Administradora, pagará ao Coordenador Líder, a título de remuneração pelos serviços descritos no Contrato de Distribuição, a seguinte comissão:

- (a) **Comissão de listagem:** a partir da data em que a Taxa de Gestão venha a ser cobrada integralmente (considerando o compromisso assumido pelos Cogestores neste Prospecto de, a partir da data de liquidação da Oferta até findo o 2º (segundo) ano a contar da data de liquidação da Oferta, a Taxa de Gestão devida aos Cogestores ser equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano), será devido, na periodicidade prevista no Regulamento, em cada data de apuração da Taxa de Gestão e da Taxa de Administração (conforme definido no Regulamento), o valor equivalente a determinado percentual incidente sobre a totalidade da Taxa de Gestão e da Taxa de Administração brutas, variável de acordo com o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, sendo certo que tais valores, apesar de incidirem sobre a Taxa de Gestão e da Taxa de Administração brutas devidas pelo Fundo, (i) serão ponderados pelo volume custodiado pelo Grupo XP (conforme abaixo definido) ("**Volume Custodiado XP**"), e (ii) será calculado com base na média diária (em Dias Úteis) do Volume Custodiado XP referente ao mês objeto de pagamento ("**Comissão de Listagem**"). Para fins de esclarecimento, a Comissão de Listagem será descontada da parcela da Taxa de Gestão devida exclusivamente ao Gestor pelo Fundo. "**Grupo XP**" significa o Coordenador Líder em conjunto com todas as sociedades controladas, coligadas e/ou controladoras do Coordenador Líder.

A Comissão de Listagem será (a) calculada pela Administradora; (b) submetida previamente, em tempo hábil, à aprovação conjunta do Coordenador Líder e dos Cogestores; e (c) paga diretamente pelo Fundo ao Coordenador Líder, de forma simultânea ao pagamento da Taxa de Gestão e da Taxa de Administração.

A Comissão de Listagem, para todos os fins de direito, é acessória à Taxa de Gestão devida aos Cogestores e à Taxa de Administração devida à Administradora na forma descrita no Regulamento, e, dessa maneira, aquela só será devida e paga ao Coordenador Líder na medida em que a Taxa de Gestão seja efetivamente devida e paga aos Cogestores e a Taxa de Administração seja efetivamente devida e paga à Administradora, de modo que qualquer redução nos pagamentos da Taxa de Gestão e da Taxa de Administração reduzirá proporcionalmente à Comissão de Listagem.

Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais, bem como a efetivação do pagamento ("**Comissionamento dos Participantes Especiais**"), nos termos da Carta Convite ou do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição que vier a ser celebrada pelos Participantes Especiais, observado que o montante do Comissionamento dos Participantes Especiais e do Coordenador Líder estará limitado ao montante do Comissionamento.

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

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

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



<b>Custos Indicativos da Oferta<sup>1</sup></b>	<b>Base R\$<sup>2</sup></b>	<b>Valor por Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao preço unitário da Cota</b>
Comissão de Coordenação	3.087.500,00	0,13	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação	329.766,19	0,01	0,13%
Comissão de Distribuição	6.175.000,00	0,25	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	659.532,37	0,03	0,27%
Assessores Legais	380.000,00	0,02	0,15%
Tributos sobre os Assessores Legais	72.995,13	0,00	0,03%
CVM - Taxa de Registro	74.100,00	0,00	0,03%
B3 - Taxa de Listagem do Fundo	12.744,96	0,00	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	15.200,12	0,00	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	45.600,43	0,00	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	86.450,00	0,00	0,04%
ANBIMA – Taxa de Registro da Oferta	14.915,00	0,00	0,01%
ANBIMA – Taxa de Registro do Fundo	9.045,14	0,00	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos	140.000,00	0,01	0,06%
<b>TOTAL</b>	<b>11.102.849,34</b>	<b>0,45</b>	<b>4,50%</b>

<sup>1</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta

<sup>2</sup> A tabela acima não considera os valores devidos a título de Comissão de Listagem

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 247.000.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões de reais).

**O VALOR 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.**

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---



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

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

#### **Denominação social**

GRU IV AIRPORT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

#### **CNPJ**

43.794.021/0001-39.

#### **Sede**

Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade - Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, São Paulo/SP.

#### **Página eletrônica**

N/A

#### **Objeto Social**

A SPE tem por objeto (a) a exploração do ramo de incorporação imobiliária compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais; (b) a locação, cessão e sub-cessão de imóveis; (c) desenvolvimento, exploração e administração de bens, inclusive de galpões logísticos em áreas de concessão em aeroportos; e (d) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior.

### **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.**

Abaixo encontram-se descritas as informações da Sociedade Inicial constantes 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:

#### **Histórico da Sociedade Inicial**

A Sociedade Inicial, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15ºAndar, Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída em 6 de outubro de 2021 e iniciou suas operações em 7 de fevereiro de 2022.

A Sociedade Inicial detém o direito de uso de área localizada dentro do complexo aeroportuário do Aeroporto Internacional de São Paulo, de propriedade da União Federal, em razão da celebração do contrato de cessão de área aeroportuária GRU.10.02.2021.0018, entre a Sociedade Inicial e a Concessionária do Aeroporto Internacional de Guarulhos S.A., em 17 de dezembro de 2021.

A Sociedade Inicial, em cumprimento ao Contrato de Cessão de Área Aeroportuária, realizou a construção de galpões logísticos que compõem a área objeto de exploração pela Sociedade Inicial, e atualmente realiza a exploração comercial dos referidos espaços, os quais se encontram 100% (cem por cento) ocupados por empresas logísticas e de e-commerce.

#### **Descrição das principais atividades da Sociedade Inicial e de suas controladas.**

As principais atividades desenvolvidas pela Sociedade Inicial são a construção e exploração de galpões logísticos na área objeto do Contrato de Cessão de Área Aeroportuária, incluindo a captação, gestão e contratação de terceiros interessados em operar os galpões logísticos.



**Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor.**

N/A

**Indicar alterações significativas na condução dos negócios do emissor.**

Após a aquisição da totalidade das ações representativas do capital social da Sociedade Inicial pelo Fundo, a Sociedade Inicial poderá ser liquidada/extinta, de modo que o Fundo passe a explorar diretamente o ativo imobiliário em questão.

**Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles:**

- a) nome: O BPG III Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.
- b) nacionalidade: Brasileira
- c) CPF/CNPJ: 42.462.246/0001-25.
- d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie: 37.530.871 (trinta e sete milhões, quinhentas e trinta mil, oitocentas e setenta e uma) ações ordinárias
- e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie: 90% (noventa por cento)
- f) percentual detido em relação ao total do capital social: 90% (noventa por cento)
- g) se participa de acordo de acionistas: Sim.

**Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor:**

**a) Diretoria:**

- (a.1) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado: A Sociedade Inicial é administrada por uma Diretoria composta por 3 (três) membros efetivos, acionistas ou não, residentes no país sendo 1 (um) diretor presidente e 1 (um) diretor vice-presidente e 1 (um) diretor sem designação específica. Os diretores serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo, pela assembleia geral, com um prazo de gestão unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição, e permanecerão no exercício de seus respectivos cargos até serem empossados os seus sucessores.
- (a.2.) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: (i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência; (ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; (iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos: N/A
- (a.3.) regras de identificação e administração de conflitos de interesses: Não há regras de identificação e administração de conflitos de interesses.
- (a.4.) por órgão:
  - (i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero: 03 (três) Homens

- (ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça: Conforme informado pela Sociedade Inicial, os membros da Diretoria não realizaram autodeclaração de cor ou raça
- (iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes: N/A
- (a.5.) se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal: N/A
- (a.6.) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima: N/A

**b) Conselho Fiscal:**

- (b.1) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado: A Sociedade Inicial terá Conselho Fiscal, com as atribuições e poderes conferidos por lei, de funcionamento não permanente, que será composto por 3 (três) membros e suplentes em igual número, acionistas ou não, residentes no País, eleitos pela assembleia geral ordinária da Sociedade Inicial.
- (b.2) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: (i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência; (ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; (iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos: N/A
- (b.3) regras de identificação e administração de conflitos de interesses: N/A
- (b.4.) por órgão:
  - (i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero: N/A
  - (ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça: N/A
  - (iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes: N/A
- (b.5) se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal: N/A
- (b.6) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima: N/A

**Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (a) Órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) remuneração segregada em: (i) remuneração fixa anual, segregada em: (i.1) salário ou pró-labore; (i.2) benefícios diretos e indiretos; (i.3) remuneração por participação em comitês; (i.4) outros; (ii) remuneração variável, segregada em: (ii.1) bônus; (ii.2) participação nos resultados; (ii.3) remuneração por participação em reuniões; (ii.4) comissões; (ii.5) outros; (iii) benefícios pós-emprego; (iv) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (v)**



**remuneração baseada em ações, incluindo opções; (e) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal; (f) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal.**

A administração da Sociedade Inicial não exerceu o direito de recebimento de remuneração nos últimos exercícios sociais ou no exercício social corrente.

**Informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente.**

Em 21 de novembro de 2022, foi celebrado contrato de prestação de serviços de organização (planejamento, ou coordenação, ou programação) administrativa (ou técnica ou financeira) para estruturação de galpões logísticos, a serem construídos em determinadas áreas localizadas no Aeroporto Internacional de São Paulo entre a Sociedade Inicial e a BBF Mira Serviços Administrativos Ltda., com prazo de vigência até a conclusão das obras relacionadas à construção dos galpões logísticos, consubstanciado pela obtenção do aceite final das obras, emitido pela Concessionária do Aeroporto Internacional de Guarulhos S.A., podendo ser rescindido mediante consentimento mútuo entre as partes. A remuneração mensal equivalente a 1% (um por cento) sobre o custo total mensal despendido para as obras de desenvolvimento dos galpões logísticos. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo a pagar totalizava R\$121.000,00.

**Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: a) capital emitido, separado por classe e espécie; b) capital subscrito, separado por classe e espécie; c) capital integralizado, separado por classe e espécie; d) prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie; e) capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital; e f) títulos conversíveis em ações e condições para conversão.**

Capital Social Emitido	% Capital Social Subscrito	% Capital Social Integralizado	Prazo para integralização do Capital Social não Integralizado	Classe / Espécie	Capital Autorizado	Títulos Conversíveis
R\$41.700.967,00	100%	91,10%	31 de janeiro de 2024	Ações Ordinárias Nominativas	N/A	N/A

Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando:

- a) identificação do valor mobiliário: Debêntures – 1ª Emissão.
- b) quantidade: 80.900 (oitenta mil e novecentas).
- c) valor nominal global: R\$ 1.000,00 (mil reais).
- d) data de emissão: 29 de dezembro de 2022.
- e) saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social: R\$ 86.513.000,00 (oitenta e seis milhões, quinhentos e treze mil reais).
- f) restrições à circulação: a colocação das Debêntures foi realizada de forma privada exclusivamente para a debenturista e não contou com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo



expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado ressalvada a possibilidade de negociação privada.

- g) convertibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor, informando: (i) condições; e (ii) efeitos sobre o capital social: Não há convertibilidade.
- h) possibilidade de resgate, indicando: (i) hipóteses de resgate; e (ii) fórmula de cálculo do valor de resgate: A Emissora somente poderá realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures em circulação em caso de alienação dos direitos a que titula em relação ao Empreendimento. O valor a ser pago à Debenturista em razão do resgate antecipado facultativo deverá ser equivalente ao saldo do valor nominal unitário das Debêntures a ser resgatado, acrescido (i) da remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira data de integralização ou desde a última data de pagamento da remuneração, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate; (ii) dos encargos moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) da multa de pré-pagamento correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento) e calculada da seguinte forma:  $(1+0,3\%)^{(DU/252)}$ , sendo "DU" a quantidade de dias úteis a transcorrer entre a data do efetivo pagamento antecipado e a data de vencimento da última parcela das Debêntures.
- i) quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável:
- (i.1) vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado: Vencimento em 22 de janeiro de 2026, observadas as hipóteses de vencimento antecipado previstas no item 6.1. da escritura de Emissão de Debêntures.
- (i.2) juros: correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, ("Taxa DI"), acrescida de spread (sobretaxa) de 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- (i.3) garantia e, se real, descrição do bem objeto: (a) a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Emissora; (b) cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da exploração comercial dos galpões logísticos desenvolvidos no terreno com 59.818m<sup>2</sup> (cinquenta e nove mil, oitocentos e dezoito metros quadrados), denominado como "Parque Logístico Guarulhos IV", localizado no Aeroporto Internacional de São Paulo; e (c) garantia pessoal regida pela lei do estado de Nova York.
- (i.4) na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado: Apresenta garantias.
- (i.5) eventuais restrições impostas ao emissor em relação:
- (a) à distribuição de dividendos: distribuição de dividendos ou de rendimentos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista Escritura de Emissão de Debêntures, ou no caso de inadimplemento de qualquer obrigação prevista nos instrumentos que formalizam a constituição das garantias, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações (caso aplicável);
- (b) à alienação de determinados ativos: b.1.) transferência, venda, cessão, troca, doação, reembolso ou qualquer outra associação legal ou outra transação com efeitos similares que cause qualquer um dos eventos acima mencionados, voluntária ou involuntariamente das Ações da Emissora que resulte em transferência de Controle direto ou indireto de um Acionista, ou,



ainda, na hipótese de um Acionista ser um fundo de investimentos ou uma sociedade investida de fundo de investimentos, em qualquer hipótese de alteração (i) dos cotistas que detenham o Controle de tal fundo de investimento, ou, ainda, (ii) dos administradores ou gestores do referido fundo de investimentos; e b.2.) alienação ou qualquer forma de transferência do Empreendimento pela Emissora, sem que seja realizado o resgate ou pré-pagamento das Debêntures;

- (c) à contratação de novas dívidas: Não há;
  - (d) à emissão de novos valores mobiliários: Não há;
  - (e) à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas: cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações, venda ou qualquer outra forma de reorganização societária ou transferência de participação envolvendo a Emissora, que resulte em mudança ou transferência do controle direto ou indireto da Emissora.
- (i.6) o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
- j) condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários: Qualquer alteração a Escritura de Emissão de Debêntures, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização.
  - k) outras características relevantes: Não há.

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

---





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

#### **Regulamento do Fundo**

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos itens: (2) Características do Fundo, (3) Prazo de Duração do Fundo; (4) Prestadores de Serviços Essenciais; (5) Obrigações, Vedações e Responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais; e (14) Informações Periódicas e Obrigatórias.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento nos itens: (2) Características do Fundo, (3) Prazo de Duração do Fundo, (4) Prestadores de Serviços Essenciais, (5) Obrigações, Vedações e Responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais, (11) Patrimônio Líquido Negativo (14) Informações Periódicas e Obrigatórias, e no Anexo I ao Regulamento, nos itens: (1) Características da Classe, (2) Prazo de Duração da Classe, (3) Público-Alvo da Classe, (5) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, e Outras Taxas, (6) Objetivo da Classe de Cotas e Política de Investimento, (8) Cotas, (9) Distribuição de Resultados, (10) Liquidação do Fundo (11) Comunicações aos Cotistas

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível. Adicionalmente, o histórico de performance do Fundo, eventuais informações adicionais sobre o Fundo e o envio de eventuais reclamações e/ou sugestões sobre o Fundo, poderão ser obtidas e realizadas por meio do site da Gestora: [www.icatu Vanguarda.com.br](http://www.icatu Vanguarda.com.br).

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

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

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (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 "Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada" 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 Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, consta do Anexo IV deste Prospecto Definitivo.



## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS





**14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora**

<b>Administradora</b>	<p><b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b>                  Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César                  CEP 01311-200, São Paulo - SP                  E-mail: pci@bancodaycoval.com.br                  Telefone: (11) 3138-0504 ou 0800 7750500</p>
<b>Gestora</b>	<p><b>ICATU VANGUARDA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b>                  Avenida Oscar Niemeyer, 2000, 18º andar                  CEP 20220-297, Santo Cristo, Rio de Janeiro - RJ - Brasil                  E-mail: GrupoImobiliario@icatu Vanguarda.com.br                  Telefone: (21) 3824-3911</p>
<b>Cogestora</b>	<p><b>DOJO CAPITAL INVESTIMENTOS ADMINISTRADORA DE CARTEIRAS DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA.</b>                  Avenida Ataulfo de Paiva, 341, Sala 809                  CEP 22440-032, Leblon, Rio de Janeiro - RJ - Brasil                  E-mail: comercial@dojoinvest.com.br                  Telefone: (21) 3206-3470</p>

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

<b>Coordenador Líder</b>	<p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>                  Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares                  CEP 04543-907, São Paulo - SP                  Telefone: (11) 3027-2237</p>
<b>Assessor Jurídico do Coordenador Líder</b>	<p><b>STOCHE FORBES ADVOGADOS</b>                  Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar,                  CEP 04538-132, São Paulo - SP                  Telefone: (11) 3755-5400</p>
<b>Assessor Jurídico do Fundo</b>	<p><b>i2a Advogados</b>                  Rua Butantã, nº 336, 4º andar                  CEP 05424-000, São Paulo – SP                  Telefone: (11) 5102-5450</p>
<b>Escriturador e Custodiante</b>	<p><b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b>                  Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César                  CEP 01311-200, São Paulo – SP                  Telefone: (11) 3138-1623   (11) 3138-1678</p>



**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, que venha a ser contratada pela Administradora, 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 à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM**

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

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

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 26 de março de 2024, sob o nº 0324055 e se encontra atualizado.

**14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto**

A Administradora e os Cogestores 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 pelo Fundo, pelos Cogestores e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

---





Item não aplicável.



## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

---





*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo 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 nas "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.*

### **Base Legal**

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### **Prazo de duração do Fundo**

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

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

A Administradora prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida ("Informações do Fundo").

As Informações do Fundo foram e serão divulgadas na página da Administradora na rede mundial de computadores (<https://www.daycoval.com.br/>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede da Administradora.

A Administradora manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.daycoval.com.br/>) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

A Administradora, simultaneamente à divulgação das Informações do Fundo referida no item 11.1. do anexo descritivo da Classe, enviará as Informações do Fundo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do sistema de envio de documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As Informações do Fundo poderão ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Cumpra à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes relativos ao Fundo.

Considera-se relevante, para os efeitos do item 14.2. do Regulamento, qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar ou manter as Cotas.

### **Público-alvo do Fundo**

As Cotas serão destinadas a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

### **Objetivo e Política de Investimento**

A Classe tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos de, ao menos, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido, direta ou indiretamente, em Imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos outros Ativos vinculados a Imóveis. A aquisição dos Imóveis pela Classe visa a proporcionar aos seus Cotistas a



rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, observada a política de investimento da Classe.

Observado o limite previsto no parágrafo acima, a Classe poderá, ainda, adquirir os Ativos.

O Fundo poderá deter Imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre Imóveis, até o limite de 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pelos Cogestores ou por terceiro independente e especializado, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175. Adicionalmente, os Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação dos Cogestores e aprovação pela Administradora, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

Os Imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, nos termos acima, poderão estar gravados com ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no Fundo.

Caso a Classe venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM 175, devendo a Administradora e os Cogestores observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

A Classe não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos, em Outros Ativos ou em Ativos Financeiros de Liquidez ou Imóveis específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, observada a obrigação prevista na Cláusula 6.1.1 do Regulamento para os recursos da Primeira Emissão.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão dos Cogestores, de acordo com a política de investimentos do Fundo, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em ativos. A cada nova emissão, a Administradora e os Cogestores, poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, dos Cogestores ou do distribuidor das Cotas.

Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos, deve ser aplicada nos Ativos Financeiros de Liquidez.

A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas aos Cogestores e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, observado o limite máximo de 1/3 (um terço) de seu Patrimônio Líquido do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, com exceção ao investimento em Ativos Financeiros de Liquidez a ser realizado pela Classe com os recursos da Primeira Emissão, conforme indicado no item 6.1.1 do Regulamento, ou aos investimentos em Ativos Financeiros de Liquidez oriundos dos desinvestimentos descrito no item 6.9 do Regulamento, os quais poderão não observar o referido limite..

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

A Administradora e os Cogestores 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 ao Regulamento e à legislação aplicável:

- 
- (a) observadas as demais disposições do 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;
  - (b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros;
  - (c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;
  - (d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
  - (e) realizar operações classificadas como "*day trade*".

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

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento do Fundo estabelecida no 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.

Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a com a política de investimento do Fundo 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, os Cogestores poderão recomendar a realização de amortização das Cotas.

Caso os Cogestores e a Administradora não encontrem Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal das Cotas, sendo que, nesta hipótese, os Cogestores deverão informar à Administradora a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal das Cotas.

Não obstante a diligência dos Cogestores em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista no anexo descritivo da Classe, 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 os Cogestores 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.

O Fundo deverá observar o disposto na Seção VII, do Capítulo II, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, com a produção de efeitos completos a partir de 1º de janeiro de 2024, para que o Fundo ou Classe gozem da isenção do imposto de renda para os rendimentos distribuídos a pessoas físicas elegíveis, prevista no art. 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada. Caso, por qualquer motivo, as condições para isenção do imposto de renda não sejam observadas pelos Cogestores, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional e da CVM, não será possível assegurar a aplicação da isenção do Imposto de Renda na distribuição de rendimentos do Fundo aos cotistas pessoas físicas elegíveis. O disposto nesta cláusula não se aplica aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

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).

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

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária da Classe, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, será devida pela Classe à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,12% (doze centésimos por



cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido, ou (b) sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pela Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais). Adicionalmente, pela prestação dos serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, será cobrada uma taxa correspondente a 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) (“**Taxa de Administração**”). Os valores mínimos mensais descritos neste dispositivo serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Observado o abaixo disposto, pela prestação dos serviços de gestão de ativos da Classe, a Classe pagará aos Cogestores a Taxa de Gestão correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido, ou (b) sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pela Classe (“**Taxa de Gestão**”).

Os Ofertantes informam ainda que, a partir da data de liquidação da Oferta até findo o 2º (segundo) ano, a contar da data de liquidação da Oferta, a Taxa de Gestão devida aos Cogestores será equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano. A partir do início do 3º (terceiro) ano, a contar da data de liquidação da Oferta, a Taxa de Gestão será integralmente cobrada, conforme indicado no parágrafo acima.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão devido no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a data de início do Fundo.

A Administradora e os Cogestores 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.

Os valores mensais mínimos previstos acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início do Fundo, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo.

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.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem as taxas de administração e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no presente Anexo. Para fins deste item, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam (a) admitidas à negociação em mercado organizado; e (b) emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas aos Cogestores.

No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou cada um dos Cogestores: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, a Classe 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 da Classe.



A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação dos Cogestores, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

O Fundo não terá taxa de ingresso ou saída.

### **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.

Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério da Administradora, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Observado o disposto no item 9.1. do Regulamento, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 9.1, do Regulamento, os Cogestores poderão decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Imóveis da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

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

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

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

Os Cogestores, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderão reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida dos Cogestores, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Imóveis.

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

Caso sejam realizadas amortizações das Cotas do Fundo, estas deverão ser comunicada à B3 via sistema "FundosNet", com antecedência mínima de 5 (cinco) dias uteis do pagamento, fixando data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.



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

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

Os Cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenha mais do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) destituição ou substituição dos Cogestores e escolha de seus substitutos, ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; (iii) alteração da Taxa de Gestão; ou (iv) a alteração do item 12.9.1. do Regulamento.

As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 11.1 do Regulamento dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotistas presentes e que representem:

- (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas (ou de acordo com o quórum que venha a ser estabelecido nos termos da regulamentação aplicável); ou
- (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas (ou de acordo com o quórum que venha a ser estabelecido nos termos da regulamentação aplicável).

Os percentuais de que trata o parágrafo 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.

### **Política de Exercício de Voto**

Os Cogestores adotam política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

Os Cogestores exercerão o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

Os Cogestores, se verificarem potencial conflito de interesses, deixarão de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Os Cogestores, conforme competência estabelecidas no Acordo Operacional, exercerão o voto nos ativos integrantes da carteira do Fundo sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que o respectivo Cogestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

A política de exercício de voto utilizada pelos Cogestores pode ser encontrada em suas páginas na rede mundial de computadores: [www.icatuvanguarda.com.br](http://www.icatuvanguarda.com.br) e [www.dojoinvest.com.br](http://www.dojoinvest.com.br).

### **Breve Histórico da Administradora**

Em 2019, a Administradora decidiu ampliar seu foco na área de serviços para o mercado de capitais. Definiu para seu segmento de serviços uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos de terceiros e investidores (*one stop shop*). A Administradora trabalha com administração e custódia para fundos de



investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferece também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), *escrow account*, bancarização de ativos (emissão de CCBs) e a mais diferenciada plataforma.

### Breve Histórico da Gestora

A Icatu Vanguarda Gestão de Recursos é a empresa do grupo Icatu dedicada à gestão de ativos e com um histórico de quase 30 anos atuando no mercado financeiro. Com sede no Rio de Janeiro, a *Asset* faz gestão de uma família completa de fundos de investimentos que atende a variados perfis de investidores, como pessoas físicas, Family Offices, empresas e grandes fundos de pensão.

A sólida e estável performance dos seus fundos de investimentos rendeu diversas premiações de entidades especializadas. Hoje, com volume de R\$ 46 bilhões (*Ranking Anbima 03/2024*) sob gestão está posicionada entre as maiores gestoras do Brasil. A Icatu Vanguarda prima por uma filosofia de investimento voltada para atender às necessidades de seus clientes, sejam eles institucionais ou individuais, com base em uma avaliação fundamentalista, opinião independente e expertise em alocação de investimentos. O processo de seleção de ativos é baseado no alinhamento entre análise de risco/retorno e o mandato de cada fundo, em todas as classes de ativos que são englobadas por nossas estratégias de investimento.

A Icatu Vanguarda possui a máxima atribuição de Rating de Qualidade e Gestão da agência Moody's, o MQ1. Em 2021 a gestora implementou sua Política de Investimentos ESG que é aplicável a totalidade dos ativos sob gestão nas estratégias de renda fixa/crédito privado, renda variável, imobiliário e *fund-of-funds*.

A Icatu Vanguarda possui mais de 50 profissionais atuando nos segmentos de Imobiliário, Crédito Privado, Ações, Renda Fixa e *Investment Solutions*. Liderando esses times, possuem um Comitê Executivo formado por 13 profissionais com uma média de 23 anos de experiência e 14 anos de grupo Icatu.

### Quem é a Icatu Vanguarda?

**Controlador com Longo Histórico de Sucesso Financeiro & Ética**

- Empresa do Grupo Icatu Dedicada à Gestão de um Amplo Leque de Produtos de Investimentos
- Atende a Variados Perfis de Investidores, como Pessoas Físicas, *Family Offices*, Empresas e Fundos de Pensão
- **R\$ 46 Bilhões Sob Gestão<sup>1</sup> e mais de 20 Anos de História**

**Objetivo & Cultura**

- Foco nas Necessidades dos Clientes
- Comunicação entre o Gestor e o Cliente, Adequando à Estratégia e ao Objetivo
- Cultura Própria de Investimento
- Gestão de Risco dos Ativos Alinhada aos Objetivos do Passivo

**Missão**

- Abordagem Profissional, Eficiente e Alinhada às Necessidades de Investimento dos Nossos Clientes

Fonte: Gestora

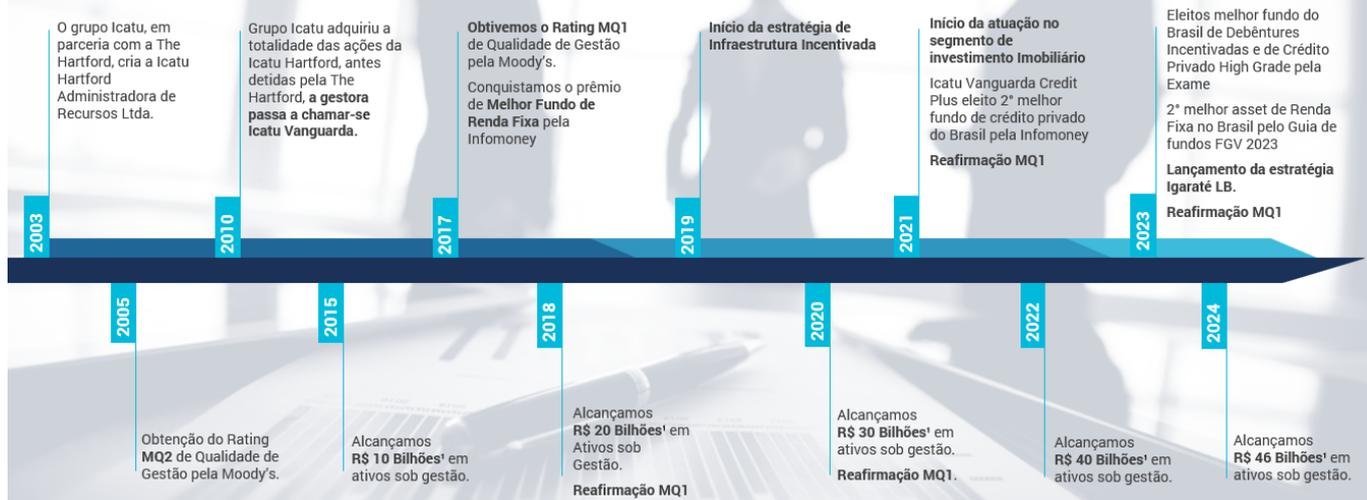
Nota: (1) Relatório Anbima (março/24)

**Longa História de Uma Gestão de Sucesso:** A história da Icatu Vanguarda Gestão de Recursos se confunde com a história de gestão de investimentos no Brasil.



## Longa História de Uma Gestão de Sucesso

A história da Icatu Vanguarda Gestão de Recursos se confunde com a história de gestão de investimentos no Brasil.



Fonte: Gestora | Nota: (1) Relatório Anbima

## Reconhecimentos da Gestora

O contínuo e sólido crescimento dos ativos sob gestão, combinado com investimentos em controles e sistemas, consistentes resultados de performance e baixa rotatividade dos funcionários atribuíram à Icatu Vanguarda o selo MQ1, rating de máxima excelência em qualidade de gestão pela Moody's em 2017. Desde então, essa nota máxima é mantida.

### Rating MQ1 "Manager Quality Assessments"

É o rating de máxima excelência em qualidade de gestão atribuído pela Moody's.

Foi atribuído à Icatu Vanguarda, em função dos seguintes fatores:

1.

**Contínuo e Sólido**  
Crescimento dos Ativos Sob Gestão

2.

**Melhora Contínua**  
nas Atividades de Gestão de Investimentos por Meio de Investimentos em Controles e Sistemas

3.

**Excelentes e Consistentes**  
Resultados de Performance

4.

**Baixa Rotatividade**  
dos Funcionários

Fonte: Gestora

**Equipe com Longo Histórico de Gestão**

 <p><b>Bernardo Schneider</b> CEO 23 anos de carreira 21 anos no Grupo Icatu 21 anos na Icatu Vanguarda</p>			
 <p><b>Marco Antônio</b> CRÉDITO 45 anos de carreira 25 anos no Grupo Icatu 21 anos na Icatu Vanguarda</p>	 <p><b>Frederico Cunha</b> IMOBILIÁRIO 25 anos de carreira 3 anos no Grupo Icatu 3 anos na Icatu Vanguarda</p>	 <p><b>Marcos Rechtman</b> RENDA FIXA 17 anos de carreira 17 anos no Grupo Icatu 14 anos na Icatu Vanguarda</p>	 <p><b>Bruno Horovitz</b> RI 20 anos de carreira 14 anos no Grupo Icatu 14 anos na Icatu Vanguarda</p>
 <p><b>Alan Corrêa</b> CRÉDITO 17 anos de carreira 12 anos no Grupo Icatu 12 anos na Icatu Vanguarda</p>	 <p><b>Marcus Valpassos</b> IMOBILIÁRIO 25 anos de carreira 4 anos no Grupo Icatu 3 anos na Icatu Vanguarda</p>	 <p><b>Luiz Missagia</b> RENDA VARIÁVEL 25 anos de carreira 7 anos no Grupo Icatu 3 anos na Icatu Vanguarda</p>	 <p><b>Larissa Gontijo</b> LEGAL &amp; COMPLIANCE 13 anos de carreira 13 anos no Grupo Icatu 9 anos na Icatu Vanguarda</p>
 <p><b>Antonio Corrêa</b> CRÉDITO 14 anos de carreira 11 anos no Grupo Icatu 11 anos na Icatu Vanguarda</p>	 <p><b>Fernando Palermo</b> MULTIESTRATÉGIA 22 anos de carreira 13 anos no Grupo Icatu 13 anos na Icatu Vanguarda</p>	 <p><b>Marcio Luis</b> RENDA VARIÁVEL 22 anos de carreira 16 anos no Grupo Icatu 16 anos na Icatu Vanguarda</p>	 <p><b>Marcelo Coutinho</b> OPERAÇÕES 27 anos de carreira 24 anos no Grupo Icatu 21 anos na Icatu Vanguarda</p>

Fonte: Gestora

**Imobiliário**

<p><b>Marcus Vinicius Ferrero Valpassos</b></p> <p>Ingressou na Icatu Vanguarda em 2021, retornando ao grupo Icatu 25 anos depois de sua saída do então Banco Icatu. Entre 2000 e 2008 foi sócio da Galanto Consultoria com os professores Dionísio Dias Carneiro e Ilan Goldfajn, onde prestou consultoria a diversas empresas da área imobiliária. De 2008 a 2020, trabalhou na área de negócios imobiliários do grupo Brasif, realizando empreendimentos no Brasil e nos Estados Unidos. Fez graduação e mestrado acadêmico em economia pela Pontifícia Universidade Católica, – PUC/RJ, onde atuou como professor de Macroeconomia e, durante seu curso de doutorado, passou um ano estudando no departamento de Real Estate da Wharton School. Escreveu uma série de artigos acadêmicos sobre mercado imobiliário, incluindo sua dissertação de mestrado e o livro Financiamento à habitação e instabilidade econômica: experiências passadas, desafios e propostas para a ação futura.</p>	<p><b>Frederico Marinho Carneiro da Cunha</b></p> <p>Ingressou na Icatu Vanguarda em 2021, após mais de 20 anos de experiência no mercado imobiliário. Nos 2 anos anteriores a sua entrada se dedicou a projetos de inovação e startups do setor. De 2014 a 2018, foi o CEO da BR Stores, empresa do grupo MDL que desenvolve e administra centros comerciais para locação. De 2007 a 2012, foi diretor executivo da PDG Realty, responsável pelos investimentos de co-incorporação. Anteriormente trabalhou por 8 anos com investimentos imobiliários: no Banco BBM (1998-1999), no Banco Modal (2001-2003), no Banco Fibra (2004) e no Banco Pactual (2005-2006), no qual era responsável pela elaboração dos estudos de viabilidade, estruturação financeira e gestão dos projetos imobiliários. É formado em engenharia civil pela Puc-Rio em 1998.</p>
--	---

Fonte: Gestora

**Breve Histórico da Cogestora**

A "DOJO CAPITAL" (DOJO), foi constituída em agosto de 2020. A empresa nasceu com o objetivo de oferecer aos seus clientes a recomendação e a gestão de ativos com base na análise quantitativa e qualitativa dos investimentos. Focada em alocação em ativos que gerem renda e ganhos reais. De preferência em ativos reais com foco nos setores imobiliários, concessão de infraestrutura.

Adicionalmente, Dojo é gestora da Bzlog, esta que é uma empresa fundada 2012 e que, desde 2015, desenvolve, constrói e gerencia galpões logísticos de alto padrão, além de contar com relevantes investidores, a exemplo de Grandes *Assets*, *Family Offices* e Fundo Soberano.

A Bzlog já entregou mais de 147.000 m<sup>2</sup> em projetos de alto padrão e, mais recentemente, participou do desenvolvimento de galpões aeroportuários com acesso à pista de pousos e decolagens.



## Equipe



**Bruno Freitas Miranda**

Começou sua carreira no Banco Omega. Posteriormente, ajudou a lançar a Merrill Lynch Brasil, onde trabalhou nas mesas de operação financeiras incluindo algumas das maiores privatizações corporativas do Brasil, e mais tarde no escritório de NYC administrando o fundo hedge proprietário da empresa, o SRG. No setor imobiliário, desenvolveu vários projetos, inclusive como sócio originário da *joint venture* GTIS/Agex JV. Recentemente, participou de operações e gestão de fundos *real estate* e *private equity*. Sócio fundador da Bzlog, fundada em 2012 focada em desenvolvimento de galpões logísticos. Economista formado pela PUC-SP.



**João Pedro Gouveia Vieira**

Iniciou sua carreira como trainee na Hoechst do Brasil, chegando a cargo executivo na área comercial. Sócio fundador da Bzlog, fundada em 2012, focada no desenvolvimento de galpões logísticos. Bacharel em Administração de Empresas e cursou o IAG - Master na PUC-RJ, focado em finanças corporativas.

Fonte: Cogestor

## Regras de Tributação do Fundo

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

Para fins do disposto abaixo:

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

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

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

### A) IOF/Títulos

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

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



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

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

#### B) IOF/Câmbio

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

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

#### C) IR

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

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

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

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

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

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

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

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por



cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso I, do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas 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.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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

A legislação tributária, no entanto, prevê alíquotas distintas de IR retido na fonte conforme a categoria de beneficiário não-residente, isto é, se pessoa física ou não e se residente em país ou jurisdição com tributação favorecida (“JTF”), conforme definido pela legislação brasileira.

Ao investidor não residente, pessoa física, aplica-se a isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por quotas de FII detidas por investidores pessoas físicas residentes no Brasil – com as mesmas condições indicadas acima. Esta isenção aplica-se indistintamente ao investidor que seja ou não residente em JTF, conforme artigo 85, parágrafo 4º, da Instrução N RFB 1.585.

Ao investidor não residente, que não seja pessoa física, há dois regimes tributários possíveis: o primeiro regime é aplicável aos investidores em geral que apliquem recursos no mercado financeiro e de capitais brasileiros de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373, de 29 de setembro de 2014 – “Resolução CMN 4.373”) e não sejam residentes em JTF; e o segundo regime é aplicável aos investidores que estejam em JTF. Em ambos os regimes, há regras tributárias específicas para os “rendimentos” e para os “ganhos de capital” auferidos pelo investidor não residente.

Assim, quanto ao primeiro regime (aplicável a investidores que atendem aos parâmetros da Resolução CMN 4.373 e não estejam em JTF), os rendimentos decorrentes de FII ficam sujeitos à incidência de IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), conforme artigo 88 e 89, I da IN RFB 1.585. Já para os ganhos de capital – neste mesmo regime – auferidos na alienação das quotas em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, regra geral, os ganhos seriam isentos de tributação sobre a renda, conforme artigo 81, parágrafo 1º da Lei 8.981.

Por outro lado, no segundo regime (aplicável aos investidores em JTF), os rendimentos decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à tributação de IR retido na fonte a 20% tal como previsto para investidores residentes no Brasil (artigo 99 da Instrução RFB 1.585).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributem a renda ou que a tributem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações

relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF, os países ou dependências listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (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 investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento). 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 dos Cogestores 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, conforme parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

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

**A ADMINISTRADORA E OS COGESTORES 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.**



## ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
ANEXO II	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO
ANEXO V	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES



## ANEXO I

INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA OFERTA





**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
DAYCOVAL D31 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 54.483.412/0001-59**

Pelo presente instrumento particular, **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de terceiros, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 (“**Administradora**”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora do **DAYCOVAL D31 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 54.483.412/0001-59 (“**Fundo**”), vem formalizar o que segue:

**CONSIDERANDO QUE:**

- I. A Administradora, por ato particular (“**Instrumento Particular de Constituição**”), deliberou e aprovou a constituição do Fundo e o seu regulamento (“**Regulamento**”);
- II. A Administradora deseja alterar o Regulamento e deliberar sobre a primeira emissão de cotas do Fundo;
- III. Até a presente data não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo a Administradora a única e exclusiva responsável pela deliberação acerca da emissão de cotas do Fundo, bem como pela aprovação de eventuais alterações no Regulamento e contratação de prestadores de serviços do Fundo;

**RESOLVE DELIBERAR SOBRE:**

1. A alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser “**ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**”, bem como a reforma integral do Regulamento, que passará a vigorar com a redação constante do Anexo I ao presente instrumento;
2. A contratação da **ICATU VANGUARDA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 2.192, de 22 de outubro de 1992, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Oscar Niemeyer, nº 2000, 18 andar, Santo Cristo, inscrita no CNPJ sob o nº 68.622.174/0001-20 (“**Gestora**”),



## Banco Daycoval

para ser responsável pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, nos termos da Resolução CVM 175;

3. A aprovação da contratação da **DOJO CAPITAL INVESTIMENTOS ADMINISTRADORA DE CARTEIRAS DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA.**, sociedade limitada, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 19.486, de 18 de janeiro de 2022, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 341, Sala 809, inscrita no CNPJ sob o nº 38.183.509/0001-90, pela Gestora, para ser responsável pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo em conjunto com a Gestora, de acordo com as responsabilidades e atribuições estabelecidas nos termos do Acordo Operacional ("Cogestora"), de modo que, quando tratada em conjunto com a Administradora e a Gestora, a Cogestora, a Gestora e a Administradora serão denominadas "Prestadores de Serviços Essenciais";
4. A aprovação, em conjunto com os Cogestores, da 1ª (primeira) emissão e distribuição pública, em série única, mediante regime de melhores esforços, de cotas da classe única de cotas do Fundo, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM nº 160", respectivamente) e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o rito de registro ordinário, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM nº 160, bem como seus principais termos e condições, conforme descritos na Cláusula 8 do Anexo ao Regulamento;
5. Aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação;
6. Determinar que a responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das cotas por eles subscritas, nos termos do Regulamento;
7. A ratificação da contratação do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, qualificado anteriormente, no preâmbulo, para a prestação dos serviços de custódia e escrituração, conforme previsto no artigo 25 da Resolução CVM nº 175, bem como para prestação do serviço de controladoria do Fundo.

Este documento foi assinado eletronicamente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Marcelo Freitas Miranda, Vitor Domingues Sobral, Alan Antonio Correa Junior, Marcus Vinicius Ferrero Valpassos e Joao Pedro Gouvea Vieira. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código F4FD-513E-27BE-232C.

Este documento foi assinado eletronicamente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Marcelo Freitas Miranda, Vitor Domingues Sobral, Alan Antonio Correa Junior, Marcus Vinicius Ferrero Valpassos e Joao Pedro Gouvea Vieira.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código F4FD-513E-27BE-232C.

[ CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA ]



# Banco Daycoval

Estando, assim, deliberado, é o presente instrumento assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 08 de abril de 2024.

**BANCO DAYCOVAL S.A.**  
Administradora

**ICATU VANGUARDA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**  
Gestora

**DOJO CAPITAL INVESTIMENTOS ADMINISTRADORA DE CARTEIRAS DE RECURSOS E  
CONSULTORIA LTDA.**  
Cogestora



Este documento foi assinado eletronicamente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Marcelo Freitas Miranda, Vitor Domingues Sobral, Alan Antonio Correa Junior, Marcus Vinicius Ferrero Valpassos e Joao Pedro Gouvea Vieira.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código F4FD-513E-27BE-232C.

Este documento foi assinado eletronicamente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Marcelo Freitas Miranda, Vitor Domingues Sobral, Alan Antonio Correa Junior, Marcus Vinicius Ferrero Valpassos e Joao Pedro Gouvea Vieira.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código F4FD-513E-27BE-232C.

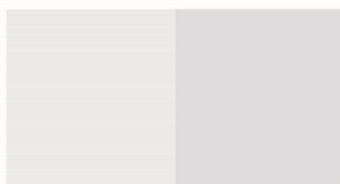
[ CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA ]



# Banco Daycoval

## ANEXO I VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO

D



Este documento foi assinado eletronicamente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Marcelo Freitas Miranda, Vitor Domingues Sobral, Alan Antonio Correa Junior, Marcus Vinicius Ferrero Valpassos e Joao Pedro Gouvea Vieira.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código F4FD-513E-27BE-232C.

Este documento foi assinado eletronicamente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Marcelo Freitas Miranda, Vitor Domingues Sobral, Alan Antonio Correa Junior, Marcus Vinicius Ferrero Valpassos e Joao Pedro Gouvea Vieira.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código F4FD-513E-27BE-232C.

[ CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA ]



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/F4FD-513E-27BE-232C> ou vá até o site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: F4FD-513E-27BE-232C



Hash do Documento

B367656D0FE8365CB41A3CEC0C9AE59FEF12EA63CC1C974FDDFA51CE02EED3D3

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/04/2024 é(são) :

- Laila Cristina Duarte Ferreira (Signatário) - 335.684.928-06 em 08/04/2024 18:28 UTC-03:00

**Tipo:** Assinatura Eletrônica

**Identificação:** Autenticação de conta

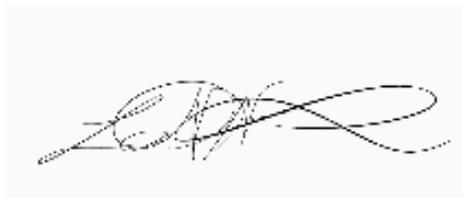
Evidências

**Client Timestamp** Mon Apr 08 2024 18:28:42 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

**IP** 187.92.61.98

**Assinatura:**



Hash Evidências:

25B89A4273758CFD6F42990B42961545BBBD2B95DB2659B0A14F66F53709D11F

- Marcelo Freitas Miranda - 025.917.497-10 em 08/04/2024 17:46 UTC-03:00

**Tipo:** Assinatura Eletrônica

**Identificação:** Por email: marcelo@dojoinvest.com.br

Evidências

**Client Timestamp** Mon Apr 08 2024 17:46:18 GMT-0300 (Brasilia Standard Time)

**Geolocation** Location not shared by user.

**IP** 200.232.224.7

**Assinatura:**



**Hash Evidências:**

607CCD6ACBA168DE76EB5B6DD4FCD2A4B9CA29F82CD3FD12368BA941F9ECB5E8

- Vitor Domingues Sobral (Signatário) - 433.763.318-98 em 08/04/2024 17:32 UTC-03:00

**Tipo:** Assinatura Eletrônica

**Identificação:** Autenticação de conta

**Evidências**

**Client Timestamp** Mon Apr 08 2024 17:32:28 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

**IP** 187.92.61.98

**Assinatura:**

**Hash Evidências:**

160A10D32BEC5F1EF3088BE35A1592DF8F7C9BDF4AAEF07C70495AD330FAF0F4

- Alan Antonio Correa Junior (Signatário) - 007.206.180-45 em 08/04/2024 17:32 UTC-03:00

**Tipo:** Assinatura Eletrônica

**Identificação:** Por email: [ajunior@icativanguardia.com.br](mailto:ajunior@icativanguardia.com.br)

**Evidências**

**Client Timestamp** Mon Apr 08 2024 17:31:56 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -22.9004 Longitude: -43.1769 Accuracy: 129251

**IP** 179.51.207.102

**Assinatura:**

Alan A C Junior

**Hash Evidências:**

565218B3E70EA17B2E4CF964DDC3C56564AFC84E910D1D6236D7B97335060F0F

- ✓ Marcus Vinicius Ferrero Valpassos (Signatário) - 079.642.897-21 em 08/04/2024 16:54 UTC-03:00

**Tipo:** Assinatura Eletrônica

**Identificação:** Por email: mvalpassos@icatu Vanguarda.com.br

#### Evidências

**Client Timestamp** Mon Apr 08 2024 16:54:28 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -22.9004 Longitude: -43.1769 Accuracy: 129251

**IP** 179.51.207.101

**Assinatura:**



#### Hash Evidências:

9001BC0060469CC600B2D0B4AC3E989A7A5BA4526939D09E3CD733A37AB06B9F

- ✓ João Pedro Gouvea Vieira (Signatário) - 898.350.697-00 em 08/04/2024 16:45 UTC-03:00

**Tipo:** Assinatura Eletrônica

**Identificação:** Por email: jp@bzlog.com.br

#### Evidências

**Client Timestamp** Mon Apr 08 2024 16:44:58 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Location not shared by user.

**IP** 179.236.199.126

**Assinatura:**



#### Hash Evidências:

5141F20804032812E045F9272789C67FAA298CB8509B0F9E53E5284BFD6D8849





## ANEXO II

VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -  
RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ nº 54.483.412/0001-59**

Pelo presente instrumento particular, **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de terceiros, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 (“**Administradora**”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora do **ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 54.483.412/0001-59 (“**Fundo**”), vem formalizar o que segue:

**CONSIDERANDO QUE:**

- I. o Fundo encontra-se devidamente constituído;
- II. Até a presente data não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo a Administradora a única e exclusiva responsável pela aprovação de eventuais alterações no Regulamento; e
- III. a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”) e a Divisão de Securitização e Agronegócio da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**” e “**DSEC**”, respectivamente) formularam algumas exigências no âmbito do pedido listagem e de admissão à negociação das cotas do Fundo na B3 e do pedido registro da oferta da 1ª Emissão do Fundo na CVM, respectivamente (“**Exigências**”).

**RESOLVE DELIBERAR SOBRE:**

1. A alteração dos itens 5.9(b), 11.1 e 12.10 do Regulamento, dos itens 8.11, 8.11.1, 8.11.2, 8.19, 9.8, 9.9 e 11.1.3 do Anexo do Regulamento, exclusão do item 12.7.3 do Regulamento, bem como a retificação das referências cruzadas do Regulamento e do Anexo do Regulamento, que passarão a vigorar com a versão consolidada constante do Anexo I ao presente instrumento.
2. A alteração do item 8.3. do Regulamento, a fim de alterar o montante inicial da Oferta para R\$247.000.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões de reais), que passará a vigorar com a versão constante do Anexo I ao presente instrumento; e

# Banco Daycoval

- 3. A alteração dos itens 8.26 e 8.27 do Regulamento, a fim de prever o Período de Lock-up para Negociação das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, que passará a vigorar com a versão constante do Anexo I ao presente instrumento.

Estando, assim, deliberado, é o presente instrumento assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 29 de maio de 2024.

**BANCO DAYCOVAL S.A.**  
 Administradora  
**ICATU VANGUARDA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**  
 Gestora  
**DOJO CAPITAL INVESTIMENTOS ADMINISTRADORA DE CARTEIRAS DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA.**  
 Cogestora



DocuSign Envelope ID: 45E3F152-3844-4B35-A5DA-94E3F9A2956A

# Banco Daycoval

## ANEXO I VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO

# D



## REGULAMENTO DO ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

O ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 54.483.412/0001-59, 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 Os termos e expressões utilizados no Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos nesta cláusula 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

“Administradora”	<b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou a sua sucessora a qualquer título.
“Acordo Operacional”	O acordo operacional do Fundo, o qual regulará a atividade de gestão da carteira da Classe.
“Agência Classificadora de Risco”	Prestador de serviço contratado para prestar os serviços de classificação de risco das Cotas.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, conforme aplicável.
“Anexo”	Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento.
“Apêndice”	Cada um dos apêndices que venham a integrar este Anexo, descritivos de cada subclasse de Cotas.
“Assembleia”	Assembleia geral ou especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
“Auditor Independente”	Empresa de auditoria independente registrada na CVM contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.



DocuSign Envelope ID: 45E3F152-3844-4B35-A5DA-94E3F9A2956A

<b>“B3”</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>“BACEN”</b>	Banco Central do Brasil.
<b>“Capital Autorizado”</b>	O capital autorizado para novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pelos Cogestores, em conjunto, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sem considerar o volume captado com a primeira emissão de Cotas.
<b>“Classe”</b>	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
<b>“CMN”</b>	O Conselho Monetário Nacional.
<b>“Cogestora”</b>	DOJO CAPITAL INVESTIMENTOS ADMINISTRADORA DE CARTEIRAS DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA., sociedade limitada, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 19.486, de 18 de janeiro de 2022, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 341, Sala 809, inscrita no CNPJ sob o nº 38.183.509/0001-90.
<b>“Cogestores”</b>	A Gestora e a Cogestora, quando mencionadas em conjunto.
<b>“Consultoria Especializada”</b>	Empresa de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do Fundo, que venha a ser contratada pela Administradora nos termos do item 7.2(b) do Regulamento.
<b>“Cotas”</b>	Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.
<b>“Cotista”</b>	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo.

“CRI”	Certificados de recebíveis imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, cujo registro tenha sido dispensado.
“Custodiante”	<b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Início do Fundo”	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas.
“Demais Prestadores de Serviços”	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e/ou pelos Cogestores, em nome do Fundo, nos termos da cláusula 4ª do Anexo.
“Dia Útil”	Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais ou (ii) daqueles sem expediente B3.
“Escrutador”	O <b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.
“FII”	Fundos de investimento imobiliários constituídos nos termos do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.
“Fundo”	<b>ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.</b>
“Gestora”	<b>ICATU VANGUARDA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , sociedade limitada, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 2.192, de 22 de outubro de 1992, com sede na cidade do Rio de Janeiro,

	<p>Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Oscar Niemeyer, nº 2000, 18 andar, Santo Cristo, inscrita no CNPJ sob o nº 68.622.174/0001-20.</p>
<b>“Imóveis”</b>	<p>Bens imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis logísticos ou industriais que compõem ou poderão compor a carteira do Fundo.</p>
<b>“Lei nº 8.668/93”</b>	<p>A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p>
<b>“Ofertas”</b>	<p>As ofertas de distribuição de Cotas do Fundo a serem realizadas nos termos da regulamentação aplicável da CVM.</p>
<b>“Patrimônio Líquido”</b>	<p>Patrimônio líquido da Classe.</p>
<b>“Primeira Emissão”</b>	<p>A primeira emissão de Cotas do Fundo, para constituição do patrimônio inicial da Classe, conforme características estabelecidas no item 8.3. do Anexo.</p>
<b>“Política de Investimento”</b>	<p>Política de investimento descrita na cláusula 6ª do Anexo.</p>
<b>“Prestadores de Serviços Essenciais”</b>	<p>Significa a Administradora e os Cogestores, em conjunto.</p>
<b>“Regulamento”</b>	<p>O presente regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices.</p>
<b>“Resolução CVM nº 160/22”</b>	<p>Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.</p>
<b>“Resolução CVM nº 175/22”</b>	<p>Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor.</p>
<b>“Taxa de Administração”</b>	<p>Remuneração devida nos termos do item 5.1 do Anexo.</p>
<b>“Taxa de Distribuição Primária”</b>	<p>Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, 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 em cada nova emissão de Cotas.</p>
<b>“Taxa de Gestão”</b>	<p>Remuneração devida nos termos do item 5.2 do Anexo.</p>
<b>“Termo de Adesão”</b>	<p>Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.</p>

## **2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

2.1 O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

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 do Fundo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

## **4. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

4.1 A administração fiduciária Fundo será realizada pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**

4.2 A gestão do Fundo será realizada pela **ICATU VANGUARDA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** e pela **DOJO CAPITAL INVESTIMENTOS ADMINISTRADORA DE CARTEIRAS DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA.**, acima qualificadas, em regime de cogestão, de acordo com as responsabilidades e atribuições estabelecidas nos termos do Acordo Operacional.

## **5. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

### Obrigações da Administradora

5.1 A Administradora, observadas as limitações estabelecidas no 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.

5.2 Compete à Administradora, observado o disposto no Regulamento:

- (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
- (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (c) abrir e movimentar contas bancárias;
- (d) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- (f) considerando a orientação dos Cogestores, 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 aos Cogestores, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos, Outros Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez;
- (g) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993;
- (h) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo; e
  - (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, quando for o caso;
- (i) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (j) custear as despesas de propaganda da Classe e, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (k) fiscalizar o andamento dos Imóveis que constituem ativo da Classe.

5.3 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora obriga-se a:

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 27, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (c) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) o registro de Cotistas;
  - (2) o livro de atas de Assembleias;
  - (3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
  - (4) os pareceres do Auditor Independente; e
  - (5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (d) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (e) 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 à Resolução CVM nº 175/22;

- (f) 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;
- (g) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 17.4 abaixo;
- (h) observar as disposições do Regulamento;
- (i) cumprir as deliberações da Assembleia; e
- (j) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

5.4 A Administradora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Imóveis, desde que realizados mediante a prévia recomendação dos Cogestores, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, 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.

5.5 Os Cogestores serão responsáveis pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos, nos Outros Ativos e nos Ativos Financeiros de Liquidez, competindo-lhes selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos demais ativos, que não os Imóveis, que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, não sendo de competência da Assembleia extraordinária a deliberação sobre tais matérias.

5.6 A Administradora e os Cogestores devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

#### Obrigações dos Cogestores

5.7 Observado o quanto disposto na legislação e regulamentação aplicáveis, a gestão da carteira do Fundo será realizada pelos Cogestores, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, bem como auxílio e recomendação à Administradora no tocante aos Imóveis que venham a integrar e que integram a carteira do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

5.8 Os Cogestores detêm amplos poderes para adquirir os ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe, exceto Imóveis, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, sendo certo que, com relação aos Imóveis, tais poderes caberão à Administradora, observado o disposto no item 5.4 acima.



DocuSign Envelope ID: 45E3F152-3844-4B35-A5DA-94E3F9A2956A

- 5.9 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, os Cogestores obrigam-se a:
- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
  - (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, exceto pelo previsto no artigo 42 da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023 que permite o Fundo prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes da carteira do Fundo, para garantir obrigações assumidas pelo Fundo;
  - (c) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pelos Cogestores, em nome do Fundo;
  - (d) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe;
  - (e) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
  - (f) observar as disposições do Regulamento;
  - (g) cumprir as deliberações da Assembleia;
  - (h) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
  - (i) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, de Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, exceto Imóveis, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
  - (j) auxiliar a Administradora na estratégia de investimento, gestão e desinvestimento em ativos que sejam Imóveis (inclusive em relação às áreas objeto de cessão ou concessão pública);
  - (k) recomendar à Administradora a estratégia de investimento, gestão e desinvestimento em Imóveis (inclusive em relação às áreas objeto de cessão ou concessão pública);
  - (l) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização ou desvalorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
  - (m) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
  - (n) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
  - (o) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos, em Outros Ativos e em Ativos Financeiros de Liquidez e optar **(1)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(2)** de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
  - (p) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos ativos do Fundo, conforme política de voto;
  - (q) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de cogestores;
  - (r) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas; e
  - (s) deliberar em conjunto com a Administradora, sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

### Vedações

5.10 Aplicam-se aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, as vedações contidas na legislação e regulamentação pertinentes.

5.11 É vedado aos Cogestores e à Consultoria Especializada receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso da Consultoria Especializada na sugestão de investimento.

5.12 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, os Cogestores ou a Consultoria Especializada dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

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

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, dos Cogestores ou da Consultoria Especializada ou de pessoas a elas ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, os Cogestores ou a Consultoria Especializada ou pessoas a elas ligadas;

(c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, dos Cogestores ou da Consultoria Especializada, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(d) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou aos Cogestores para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e

(e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, dos Cogestores ou da Consultoria Especializada, ou pessoas a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

5.12.2 Consideram-se pessoas ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, dos Cogestores ou da Consultoria Especializada, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, dos Cogestores ou da Consultoria Especializada, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados

previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, dos Cogestores ou da Consultoria Especializada, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos (a) e (b), acima.

5.12.3 Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, aos Cogestores ou à Consultoria Especializada.

#### Responsabilidades

5.13 A Administradora, os Cogestores 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 dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e da cláusula 4ª do Anexo.

5.13.1 Para fins do item 5.13 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, dos Cogestores e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas **(a)** na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(b)** no Regulamento, incluindo o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices; e **(c)** nos respectivos acordos operacionais e/ou contratos de prestação de serviços, se houver.

## **6. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

6.1 A Administradora e/ou os Cogestores (individual e/ou coletivamente) deverão ser substituídos nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia; ou **(c)** 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 gestor de recursos, no caso dos Cogestores.

6.1.1 Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no item 11.5 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.



DocuSign Envelope ID: 45E3F152-3844-4B35-A5DA-94E3F9A2956A

6.2 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, 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.

6.2.1 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.

6.2.2 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:

(a) No caso da renúncia exclusiva da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia nos termos do item 6.2 acima e o Cogestor permanecerá no exercício de suas funções de gestor da carteira da Classe. A Administradora deverá indicar um substituto para a Gestora e, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas, a Administradora poderá contratar um consultor imobiliário para auxiliar as atividades atribuídas originalmente à Gestora.

(b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a transferência dos direitos reais 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.

6.2.3 Em caso de renúncia ou descredenciamento do Cogestor, a Gestora assumirá integralmente as atividades de gestão da carteira do Fundo, não sendo necessária, neste caso, a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de substituto para o Cogestor.

6.2.4 Aplica-se o disposto no item 6.2.2 (b), 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 novo administrador para processar a liquidação.

6.2.5 No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 6.2 acima.

6.2.6 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 6.2 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo os Cogestores 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.

6.2.7 Nas hipóteses referidas no item 6.2.2, acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger novo administrador



DocuSign Envelope ID: 45E3F152-3844-4B35-A5DA-94E3F9A2956A

constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

6.2.8 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

6.3 Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: **(a)** nenhuma aquisição ou alienação de Ativos, de Outros Ativos ou de Ativos Financeiros de Liquidez poderá ser realizada pelo Fundo (exceto no caso da alienação de Ativos, de Outros Ativos ou Ativos Financeiros de Liquidez ou Imóveis para pagamento de despesas e encargos da Classe previstos neste Regulamento), 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 **(b)** a Administradora poderá assumir temporariamente o exercício das funções de gestão da Carteira da Classe ou a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos, aos Outros Ativos e aos Ativos Financeiros de Liquidez que compõem o portfólio do Fundo.

6.4 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.

6.5 Caso a Assembleia referida no item 6.2 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.

6.5.1 Se **(a)** a Assembleia prevista no item 6.5, acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou **(b)** tiver decorrido o prazo estabelecido no item 6.2.2, 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 os Cogestores 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.

6.6 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 Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

6.7 O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(a)** colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, 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 nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de

continuidade; e **(b)** 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.

6.8 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 **(a)** a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou **(b)** 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 ou gestor temporário, conforme o caso.

6.9 No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

6.10 As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços.

## 7. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

7.1 A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, ou poderá prestar diretamente (desde que esteja devidamente habilitada), os serviços de:

- (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;
- (b) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e
- (c) auditoria independente.

7.2 A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- (a) Distribuição primária de cotas;
- (b) Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe;
- (c) Empresa especializada 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; e
- (d) Formador de mercado para as Cotas, observado, se for o caso, o disposto no item 8.1(p), abaixo;
  - (e) Departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
  - (f) Custódia de ativos financeiros.

7.2.1 Os serviços mencionados nos itens (a) a (d), acima, são de contratação facultativa. Os serviços mencionados nos itens (e) e (f), acima, são obrigatórios, devendo ser prestados diretamente pela Administradora, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, sem prejuízo da responsabilidade da Administradora e da responsabilidade do seu diretor responsável nomeado nos termos da regulamentação aplicável.

7.2.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis, conforme mencionado no item (c), acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira da Classe compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

7.2.3 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 Banco Central do Brasil ou pela CVM.

7.2.4 A contratação da Administradora, dos Cogestores, do Consultor Especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia.

7.3 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços, contratados pela Administradora e/ou pelos Cogestores em nome do Fundo, se (a) os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

7.4 Os Cogestores poderão contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (a) intermediação de operações para a carteira da Classe;
- (b) classificação de risco das Cotas; e
- (c) cogestão da carteira da Classe.

7.4.1 Os Cogestores somente serão responsáveis por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pelos Cogestores, em nome do Fundo, se (a) os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

7.5 Desde que previsto neste Regulamento ou aprovado pela Assembleia, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão contratar, em nome do Fundo, outros serviços, além daqueles previstos nos itens 7.1 a 7.4 acima, observado o disposto no §4º do artigo 85 da Resolução CVM 175/22.

## 8. ENCARGOS

8.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (a) 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;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/22;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia ou de acordo com um devedor;
- (g) 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, bem como os escritórios contratados para a assessoria em relação aos negócios do Fundo;
- (h) 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;
- (i) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (j) despesas com a realização da Assembleia;
- (k) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação da Classe;
- (l) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira da Classe;
- (m) despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira da Classe;
- (n) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

- (o) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (p) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
- (q) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175/22;
- (r) despesas com a contratação da Agência Classificadora de Risco, se houver;
- (s) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades, caso venham a ser contratadas:
  - (1) Consultoria Especializada;
  - (2) empresa especializada 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;
  - (3) formador de mercado para as Cotas.
- (t) remuneração devida ao Custodiante;
- (u) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (v) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (w) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

8.1.1 Qualquer despesa não prevista no item 8.1 acima ou na legislação e regulamentação aplicável como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado. Adicionalmente, qualquer despesa que venha a ser admitida a que seja arcada pelo Fundo ou pela Classe, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis poderão ser pagas pelo Fundo ou pela Classe.

8.2 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.

## **9. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS**

9.1 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.

9.1.1 O critério de apreçamento dos Ativos, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez de natureza financeira é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante, observada a regulamentação aplicável.

9.2 Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelos Cogestores ou por terceiro independente. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para renda que estejam prontos devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da regulamentação aplicável, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação dos Imóveis elaborado por empresa especializada.

9.2.1. Caberá à Administradora em conjunto com os Cogestores, às expensas da Classe, providenciar o laudo de avaliação especificado no item 9.2. acima.

9.3 As provisões e as perdas relativas aos ativos integrantes da carteira da Classe serão calculadas pela Administradora, de acordo com a regulamentação vigente.

9.4 O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez da Classe, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável.

## **10. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

10.1 Os bens e direitos integrantes dos Imóveis 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 encaminhadas pelos Cogestores, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

10.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 5.2(g), acima, deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

10.3 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.

10.4 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

## **11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO**

11.1 A Administradora deverá verificar se o patrimônio líquido do Fundo está negativo nos seguintes eventos:

- (a) houver pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo; ou
- (b) a Administradora tomar conhecimento de oscilações relevantes nos valores dos Ativos ou Ativos de Liquidez nos quais o Fundo invista.



DocuSign Envelope ID: 45E3F152-3844-4B35-A5DA-94E3F9A2956A

11.2 Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente **(a)** suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; **(b)** comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo aos Cogestores, que deverão interromper a aquisição de novos ativos; e **(c)** divulgará fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo.

11.2.1. Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com os Cogestores, 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 nº 175/22; e **(b)** 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.

11.2.2. Se, após a adoção das medidas previstas no item 11.2 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 11.2.1 acima será facultativa.

11.2.3. Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.2.1(b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta cláusula 11, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

11.2.4. Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**(b), acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia deverá ser realizada para que os Cogestores apresentem aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item o abaixo.

11.2.5. Na Assembleia prevista no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**(b) 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 nº 175/22: **(a)** o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; **(b)** a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; **(c)** a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e **(d)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

11.2.6. Os Cogestores serão obrigados a comparecer à Assembleia mencionada no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**(b) acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência dos Cogestores 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.

11.2.7. Se a Assembleia de que trata o item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**(b) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item o acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

11.3. 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.

11.4. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo.

11.5. Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora conforme o item 6.1.1 acima, 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.

11.6. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá **(a)** divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo; e **(b)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

## 12. ASSEMBLEIA

12.1 É de competência privativa da Assembleia:

- (a) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;
- (b) deliberar sobre a substituição da Administradora ou dos Cogestores;
- (c) exceto até o limite de Capital Autorizado, aprovar a emissão de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- (d) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;
- (e) alterar o Regulamento, exceto nas demais hipóteses previstas no item 12.1.1, abaixo;
- (f) deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (g) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (h) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;



DocuSign Envelope ID: 45E3F152-3844-4B35-A5DA-94E3F9A2956A

- (j) eleição e destituição de representante dos Cotistas, nos termos desde Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (k) 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 à Resolução CVM nº 175/22; e
- (l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão.

12.1.1 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: **(a)** 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; **(b)** necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(c)** redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, ou da remuneração devida à Consultoria Especializada.

12.1.2 As alterações referidas nos itens 12.1.1(a) e (b) acima deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no item 12.1.1(c) acima deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

12.2 A convocação da Assembleia deverá ser feita pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

12.3 Os Cogestores, 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.

12.3.1 O pedido de convocação da Assembleia pelos Cogestores, 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.

12.3.2 A convocação da Assembleia deverá ser encaminhada pela Administradora a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, dos Cogestores e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

12.3.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 12.17 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.

12.4 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.

12.4.1 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.

12.5 A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

12.6 A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) 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 congêneres com a CVM para esse fim; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

12.6.1 Nas Assembleias ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, 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.

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

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

12.7 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.



DocuSign Envelope ID: 45E3F152-3844-4B35-A5DA-94E3F9A2956A

12.7.1 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 à Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.

12.7.2 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.

12.7.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos nas alíneas (a) a (c) do item 12.6 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 12.7.1, acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

12.9 Todas as decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 12.10, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia.

12.10 As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 12.1, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotistas presentes e que representem:

- (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas (ou de acordo com o quórum que venha a ser estabelecido nos termos da regulamentação aplicável); ou
- (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas (ou de acordo com o quórum que venha a ser estabelecido nos termos da regulamentação aplicável).

12.10.1 Os percentuais de que trata o item 12.10, 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.

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

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(c) ser dirigido a todos os cotistas.

12.12 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 12.11(a), acima.

12.12.1 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.

12.12.2 Nas hipóteses do *caput*, a Administradora pode exigir:

- (a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

12.12.3 É vedado à Administradora do Fundo:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 12.12, acima;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 12.12.2, acima.

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

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

12.15 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.

12.16 Ressalvado o disposto nos itens 12.16.1 e 12.16.2 abaixo, não poderão votar na Assembleia **(a)** os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(b)** os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(c)** 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; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

12.16.1 A vedação de que trata o item 12.16 acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 12.16(a) a (e) acima; ou **(b)** 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.

12.16.2 A vedação de que trata o item 12.16 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, de 1976.

12.16.3 Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o item 12.16 (d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

12.17 A Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico.

12.17.1 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.

12.17.2 Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da realização da Assembleia.

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

12.18.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos da cláusula 12 deste Regulamento, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

12.18.2 Os Cotistas terão, no mínimo, 10 (dez) dias para se manifestar no âmbito da consulta formal.

12.19 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. REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

13.1 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.

13.1.1 A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

13.1.2 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.

13.1.3 A função de representante dos cotistas é indelegável.

13.2 Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (a) ser Cotista;
- (b) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou dos Cogestores, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com a Classe; e
- (f) 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.

13.2.1 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.

13.3 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (a) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:
  - (1) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
  - (2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
  - (3) 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;
  - (4) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;
  - (5) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
  - (6) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de cotas de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; **(iv)** opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e **(v)** exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

13.4 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 13.3(b)(6)(iv), acima.

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

13.6 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 13.3(b)(6)(iv), acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à referida Resolução.

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

13.7.1 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.

13.8 O representante de cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas.

13.8.1 O representante de Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

#### 14. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

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

14.1.1 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.

14.2 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. Os Cogestores e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

14.2.1 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.

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

14.2.3 São exemplos de fatos potencialmente relevantes **(a)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas; **(b)** observado o disposto no Anexo, a contratação de formador de mercado e o término da prestação de tal serviço; **(c)** observado o disposto no Anexo, a contratação da Agência Classificadora de Risco e o término da prestação de tal serviço; **(d)** observado o disposto no Anexo, a mudança na classificação de risco atribuída às Cotas, se houver; **(e)** a substituição da Administradora ou dos Cogestores; **(f)** a fusão, a incorporação, a cisão ou a transformação da Classe;



DocuSign Envelope ID: 45E3F152-3844-4B35-A5DA-94E3F9A2956A

**(g)** a alteração do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(h)** o cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; **(i)** a emissão de novas Cotas; **(j)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; **(k)** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(l)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(m)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e **(n)** a venda ou locação dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

14.3 Ressalvado o disposto no item 14.3.1, abaixo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se os Cogestores e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

14.3.1 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.

14.4 A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- (a) 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 nº 175/22;
- (b) 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 nº 175/22;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  - (1) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
  - (2) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22;
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia; e
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia.

14.4.1 A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K, mencionado no item (c)(2), acima, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

14.5 A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

- (a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia extraordinária;
- (c) fatos relevantes;
- (d) 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 à Resolução CVM nº 175/22, 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;
- (e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia extraordinária; e
- (f) 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 à Resolução CVM nº 175/22.

14.6 As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser elaboradas e divulgadas de acordo com as regras específicas editadas pela CVM.

14.6.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

14.6.2 O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em 31 de dezembro de cada ano.

14.6.3 As demonstrações contábeis do Fundo serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

## **15. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO**

15.1 Os Cogestores adotam política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

15.2 Os Cogestores exercerão o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

15.3 Os Cogestores, se verificarem potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

15.4 Os Cogestores, conforme competência estabelecidas no Acordo Operacional, exercerão o voto nos ativos integrantes da carteira do Fundo sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que o respectivo Cogestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

15.4.1 A política de exercício de voto utilizada pelos Cogestores pode ser encontrada em suas páginas na rede mundial de computadores: [www.icatu Vanguarda.com.br](http://www.icatu Vanguarda.com.br) e [www.dojoinvest.com.br](http://www.dojoinvest.com.br).

**OS COGESTORES DESTES FUNDOS ADOTAM 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 DOS COGESTORES EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

## 16. TRIBUTAÇÃO

16.1 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, a Administradora envidará melhores esforços para que **(a)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(b)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

16.2 Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que **(a)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(b)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(c)** o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda, cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(d)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

16.2.1 Para efeito do disposto no item 16.2 acima, consideram-se pessoas ligadas ao Cotista:

- (a) pessoa física:
  - (1) os seus parentes até o segundo grau; e
  - (2) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau; e
- (b) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

16.3 A Administradora e os Cogestores não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## 17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1 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.

17.2 Todas as obrigações previstas no 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.

17.3 Todos os prazos previstos no 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.

17.4 A Administradora disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio dos meios de contato disponibilizados no *website* da Administradora.

## 18. FORO

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

**ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO  
ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este Anexo é parte integrante do Regulamento do Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*

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

**1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE**

1.1 A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da Classe ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos da cláusula 9 do presente Anexo.

**2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE**

2.1 A Classe terá prazo de duração indeterminado.

**3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE**

3.1 As Cotas serão destinadas a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

**4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

*Custodiante*

4.1 A custódia dos Ativos, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez de natureza financeira integrantes da carteira da Classe será exercida pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe.

#### *Escriturador*

4.2 A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

#### *Auditor Independente*

4.3 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis da Classe, respeitado o disposto no item 14.6 da parte geral do Regulamento.

#### *Intermediários*

4.4 Os Cogestores deverão contratar um ou mais intermediários para prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira da Classe.

#### *Distribuidores*

4.5 A distribuição pública das Cotas deverá ser realizada por distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável, a serem definidos de comum acordo entre a Administradora e os Cogestores.

#### *Formador de mercado*

4.6 A Administradora poderá contratar os serviços de um formador de mercado para prestar os serviços de formação de mercado para as Cotas, mediante solicitação dos Cogestores, e contratados pela Administradora.

#### *Consultoria Especializada*

4.7 A Consultoria Especializada poderá ser contratada para dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe.

### **5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO, E OUTRAS TAXAS**

5.1 Pela prestação dos serviços de administração fiduciária da Classe, incluindo as atividades de gestão de imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração correspondente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido, ou (b) sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja



DocuSign Envelope ID: 45E3F152-3844-4B35-A5DA-94E3F9A2956A

metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pela Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais). Adicionalmente, pela prestação dos serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, será cobrada uma taxa correspondente a 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais). Os valores mínimos mensais descritos neste dispositivo serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

5.2 Pela prestação dos serviços de gestão de ativos da Classe, a Classe pagará aos Cogestores a Taxa de Gestão correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido, ou (b) sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pela Classe.

5.3 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão devido no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo.

5.4 A Administradora e os Cogestores 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.

5.5 Os valores mensais mínimos previstos nos itens 5.1 e 5.2 acima serão atualizados anualmente, a partir da Data de Início do Fundo, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo.

5.6 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.

5.7 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem as taxas de administração e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no presente Anexo. Para fins deste item 5.7., não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam **(a)** admitidas à negociação em mercado organizado; e **(b)** emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas aos Cogestores.

5.8 No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou cada um dos Cogestores: **(a)** os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e **(b)** conforme



DocuSign Envelope ID: 45E3F152-3844-4B35-A5DA-94E3F9A2956A

aplicável, a Classe 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 da Classe.

5.9 A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação dos Cogestores, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

5.10 O Fundo não terá taxa de ingresso ou saída.

## 6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1 A Classe tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos de, ao menos, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido, direta ou indiretamente, em Imóveis logísticos ou industriais, prontos ou em construção, para obtenção de renda, por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos outros Ativos vinculados a Imóveis. A aquisição dos Imóveis pela Classe visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, observada a política de investimento da Classe.

6.1.1. No âmbito da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, os recursos captados serão destinados à aquisição direta e/ou indireta de Imóveis localizados no perímetro do Aeroporto Internacional de São Paulo (GRU). Caso a aquisição pelo Fundo caracterize situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, a concretização da aquisição dependerá de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas do Fundo.

6.1.2. Caso os recursos da Primeira Emissão de Cotas do Fundo não sejam utilizados para o investimento nos Imóveis nos termos do item 6.1.1. acima, os Cogestores poderão aplicar os recursos captados em linha com a Política de Investimento do Fundo prevista nesta seção.

6.2 O investimento pelo Fundo em Imóveis poderá ser realizado direta ou indiretamente, por meio da aquisição dos seguintes ativos (“**Ativos**”):

- (a) imóveis ou direitos reais sobre imóveis (inclusive em relação a áreas objeto de cessão ou concessão pública);
- (b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que invistam preponderantemente em Imóveis.

6.3 Observado o limite previsto no item 6.1 acima, a Classe poderá, ainda, adquirir os seguintes tipos de ativos (“**Outros Ativos**”):

- (a) ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (b) 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 trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (c) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (d) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (e) cotas de fundos de investimentos imobiliários que invistam preponderantemente em valores mobiliários;
- (f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (g) letras hipotecárias;
- (h) letras de crédito imobiliário;
- (i) letras imobiliárias garantidas; e
- (j) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

6.4 O Fundo poderá deter Imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, até o limite de 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

6.4.1 Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pelos Cogestores ou por terceiro independente e especializado, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22. Adicionalmente, os Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação dos Cogestores e aprovação pela Administradora, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

6.4.2 Os Imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, nos termos do artigo 6. 4 acima, poderão estar gravados com ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no Fundo.

6.5 Caso a Classe venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 175/22, devendo a Administradora e os Cogestores observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

6.5.1 Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item acima não se aplicam aos investimentos previstos nos subitens 6.2(c), 6.3(d) e 6.3(e), acima.

6.6 A Classe não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos, em Outros Ativos ou em Ativos Financeiros de Liquidez ou Imóveis específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, observada a obrigação prevista no item 6.1.1 acima para os recursos da Primeira Emissão.

6.7 Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão dos Cogestores, de acordo com a Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em ativos. A cada nova emissão, a Administradora e os Cogestores, poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, dos Cogestores ou do distribuidor das Cotas.

6.8 Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos, deve ser aplicada nos seguintes ativos (“**Ativos Financeiros de Liquidez**”):

- (a) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN;
- (b) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “a” acima;
- (c) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na política de investimento;
- (d) 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; e
- (e) Outros ativos permitidos nos termos da regulamentação aplicável.

6.8.1 A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.



DocuSign Envelope ID: 45E3F152-3844-4B35-A5DA-94E3F9A2956A

6.9 Os recursos decorrentes de eventual desinvestimento de parcela relevante dos Ativos do Fundo poderão ser temporariamente mantidos em Outros Ativos ou em Ativos Financeiros de Liquidez, observado que, nesta hipótese, o Fundo deverá observar o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para o enquadramento de sua carteira.

6.10 O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas aos Cogestores e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, observado o limite máximo de 1/3 (um terço) de seu Patrimônio Líquido, nos termos da regulamentação aplicável, com exceção ao investimento em Ativos Financeiros de Liquidez a ser realizado pela Classe com os recursos da Primeira Emissão, conforme indicado no item 6.1.1 acima, ou aos investimentos em Ativos Financeiros de Liquidez oriundos dos desinvestimentos descrito no item 6.9 acima, os quais poderão não observar o referido limite.

6.11 O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.12 A Administradora e os Cogestores 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:

- (a) 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;
- (b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros;
- (c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;
- (d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (e) realizar operações classificadas como “day trade”.

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

6.14 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo 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 nº 175/22.

6.14.1 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, os Cogestores poderão recomendar a realização de amortização das Cotas, na forma do subitem 6.14.2, abaixo.

6.14.2 Caso os Cogestores e a Administradora não encontrem Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal das Cotas, sendo que, nesta hipótese, os Cogestores deverão informar à Administradora a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal das Cotas.

6.15 Não obstante a diligência dos Cogestores 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 os Cogestores 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 na cláusula 7 do presente Anexo.

6.16 O Fundo deverá observar o disposto na Seção VII, do Capítulo II, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, com a produção de efeitos completos a partir de 1º de janeiro de 2024, para que o Fundo ou Classe gozem da isenção do imposto de renda para os rendimentos distribuídos a pessoas físicas elegíveis, prevista no art. 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada. Caso, por qualquer motivo, as condições para isenção do imposto de renda não sejam observadas pelos Cogestores, de acordo com as normas do CMN e da CVM, não será possível assegurar a aplicação da isenção do Imposto de Renda na distribuição de rendimentos do Fundo aos cotistas pessoas físicas elegíveis. O disposto nesta cláusula não se aplica aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

6.17 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. FATORES DE RISCO**

7.1 Os fatores de risco atualizados a que a Classe e os Cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no Informe Anual, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente referido documento. Não há garantia completa de eliminação da



DocuSign Envelope ID: 45E3F152-3844-4B35-A5DA-94E3F9A2956A

possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas, não podendo a Administradora, os Cogestores, o Distribuidor ou qualquer de suas coligadas, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira da Classe por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando do pagamento de remuneração ou amortização de suas Cotas, nos termos deste Anexo. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente a seção de Fatores de Risco, em complemento aos fatores de risco gerais ao Fundo, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe.

7.1.1 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.

7.2 Risco de Desenquadramento para Fins Tributários: Caso não seja observadas as condições previstas na Lei n 8.668/88 e na Lei n<sup>o</sup> 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e neste Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

## **8. COTAS**

### Características gerais das Cotas

8.1 As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características previstas neste Anexo. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

8.1.1 As Cotas da Classe serão de uma única série e poderão ser divididas em subclasses.

8.1.2. 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 e no respectivo documento de aceitação. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a 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 da cláusula 11 do Regulamento.

### Emissão das Cotas

8.2 As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos na cláusula 8<sup>a</sup> deste Anexo.

8.3 A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, fará a Primeira Emissão, para oferta pública, de, inicialmente, 24.700.000 (vinte e quatro milhões e setecentas mil) Cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais),



DocuSign Envelope ID: 45E3F152-3844-4B35-A5DA-94E3F9A2956A

perfazendo o montante de, inicialmente, R\$ 247.000.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões de reais), em série única.

8.4 A Primeira Emissão de Cotas será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro ordinário, em regime de melhores esforços.

8.5 Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160/22, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 14.700.000 (catorze milhões e setecentas mil) Cotas da Primeira Emissão, no montante de R\$ 147.000.000,00 (cento e quarenta e sete milhões de reais). Uma vez atingido tal montante mínimo, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento e as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora

8.6 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, os Cogestores poderão deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

8.7 A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, 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 nº 160/22.

8.8 O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelos Cogestores, 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 nº 160/22 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

8.9 Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 8.7 e do item 8.8. acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério dos Cogestores, conforme o caso): **(a)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação dos Cogestores.

8.10 Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação dos Cogestores, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e



DocuSign Envelope ID: 45E3F152-3844-4B35-A5DA-94E3F9A2956A

integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

8.11 Na emissão de novas Cotas, aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas na data a ser definida nos documentos da oferta, será assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção da quantidade de Cotas que possuem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas. Caberá à deliberação pela Assembleia ou aos Cogestores, em conjunto com a Administradora, no instrumento de deliberação, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador das Cotas e da B3.

8.11.1 Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados acima devem ser realizados pelo Escriturador ou B3, conforme o caso, respeitando, em qualquer hipótese, o prazo mínimo eventualmente estabelecido pela B3 para exercício do direito de preferência e demais procedimentos operacionais aplicáveis.

8.11.2 Independentemente do prazo mínimo para exercício do direito de preferência que venha a ser admitido pela B3, a deliberação pela Assembleia ou os Cogestores, em conjunto com a Administradora, no instrumento de deliberação das novas emissões no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, não deverão prever o exercício do direito de preferência em período inferior à 2 (dois) Dias Úteis.

8.11.3 No caso de novas emissões de Cotas realizadas nos termos do Capital Autorizado, a critério dos Cogestores, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, de acordo com os termos estabelecidos na regulamentação aplicável.

8.11.4 A critério dos Cogestores, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato da Administradora que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

8.12 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, ficando desde já ressalvado o disposto na Cláusula 16 deste Regulamento.

#### Distribuição das Cotas

8.13 As Cotas serão objeto de Oferta, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a Administradora e os Cogestores, 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.



DocuSign Envelope ID: 45E3F152-3844-4B35-A5DA-94E3F9A2956A

8.14 A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

8.15 Será permitida a subscrição parcial das Cotas do Fundo a cada emissão. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, a Administradora deverá:

- (a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e
- (b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

8.16 Nas ofertas em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- (a) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou
- (b) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante.

8.17 Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da oferta anterior.

Subscrição e integralização das Cotas

8.18 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá **(a)** formalizar o documento de aceitação da oferta; e **(b)** assinar o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

8.19 As Cotas da Primeira Emissão do Fundo, bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão integralizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto nos itens abaixo e no respectivo Apêndice.

8.19.1 As Cotas serão integralizadas, observado o disposto no respectivo Apêndice, **(a)** à vista, no ato da subscrição; **(b)** de acordo com o cronograma de integralização definido no documento de aceitação da oferta; ou **(c)** mediante chamadas de capital realizadas pelos Cogestores, conforme os procedimentos definidos no documento de aceitação da oferta.



DocuSign Envelope ID: 45E3F152-3844-4B35-A5DA-94E3F9A2956A

8.19.2 As Cotas deverão ser integralizadas, 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 do Fundo.

8.20 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta.

8.21 A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora e de acordo com recomendação dos Cogestores, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

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

#### Negociação das Cotas

8.23 As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

8.23.1 Caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas atendem os requisitos e demais formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

8.24 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

8.25 As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM nº 160/22.

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

8.27 Durante o período de 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento da oferta das Cotas da Primeira Emissão do Fundo (“Período de Lock-up para Negociação”), as cotas ficarão bloqueadas para negociação e os respectivos Cotistas não poderão oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou qualquer título, as suas Cotas.

8.27.1 Após o encerramento do Período de Lock-up para Negociação, os titulares das cotas poderão negociar as Cotas exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e nos documentos da respectiva emissão, em mercado de bolsa, administrado pela B3.

8.27.2. Para fins de clareza, o Lock-up para Negociação aqui mencionado abrangerá apenas as Cotas objeto da Primeira Emissão do Fundo, observado que os atos que aprovarem as emissões subsequentes poderão ou não prever períodos durante o qual as respectivas novas cotas fiquem bloqueadas antes que passem a ser negociadas livremente.

## **9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

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.

9.2 Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do Administrador, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Observado o disposto no item 9.1. acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

9.3 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 9.1, acima, os Cogestores poderão decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos, dos Ativos Financeiros e Imóveis da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

9.3.1 O percentual mínimo a que se refere o item 9.1, acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

9.4 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 9.2., acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 8.11. acima.

9.5 Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

9.6 Os Cogestores, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderão reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

9.7 Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida dos Cogestores, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Imóveis-

9.8 Caso a Assembleia prevista no item 9.7, acima, não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou os Ativos Financeiros de Liquidez e/ou Imóveis deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias, os Cotistas não poderão ser chamados, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, observadas ainda as regras aplicáveis ao patrimônio líquido negativo da Classe.

9.9 Caso sejam realizadas amortizações das Cotas do Fundo, estas deverão ser comunicada à B3 via sistema “FundosNet”, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis do pagamento, fixando data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

## 10. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

10.1 O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim ou conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento.

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

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

10.2.1 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.

10.3 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.

10.3.1 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.

10.4 A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, após a alienação da totalidade dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

10.5 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 10.4. acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, fora do ambiente de negociação da B3, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 10.4.1, acima.

10.5.1 A Administradora deverá convocar a Assembleia para deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos Ativos do Fundo.

10.6 Na hipótese da Assembleia referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os Ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar do Fundo perante as autoridades competentes.

10.7 A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

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

10.9 No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175/22, a Administradora **(a)** 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 **(b)** verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

10.10 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.

10.11 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.

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

- (a) ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
- (b) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas.

## 11. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

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

11.1.1 As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM nº 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

11.1.2 Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

11.1.3 Nas hipóteses em que a Resolução CVM nº 175 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, estas deverão ser materializadas por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

11.1.4 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 nº 175/22 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.



### Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 45E3F15238444B35A5DA94E3F9A2956A	Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: IPA + Regulamento - FII Icatu Vanguarda Dojo - i2a 290524 versão sign...	
Envelope fonte:	
Documentar páginas: 51	Assinaturas: 6
Certificar páginas: 6	Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado	Remetente do envelope:
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado	Beatriz Baptista Sanceau
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)	Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 12º andar nil São Paulo, BR-SP 05407-003 biia@i2a.legal Endereço IP: 67.159.251.150

### Rastreamento de registros

Status: Original	Portador: Beatriz Baptista Sanceau	Local: DocuSign
29/05/2024 11:13:54	biia@i2a.legal	

### Eventos do signatário

Alan Antonio Correa Junior  
ajunior@icatu Vanguarda.com.br  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

#### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

#### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 29/05/2024 14:20:33  
ID: b9d7fe42-de99-4b75-8169-7b52a06d9d92

João Pedro Gouvêa Vieira

jp@bzlog.com.br  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

#### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5

#### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 29/05/2024 12:26:38  
ID: 6d3ef4bb-a516-4821-bc25-7505b6cec536

Jose Alexandre Gregorio da Silva

jose.gregorio@bancodaycoval.com.br  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

#### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC DIGITALSIGN RFB G2

#### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 29/05/2024 11:42:52  
ID: 86ad1c36-4903-4847-ac75-07e4aaa07b70

Laila Cristina Duarte Ferreira

laila.ferreira@bancodaycoval.com.br  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

#### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC DIGITALSIGN RFB G3

### Assinatura

DocuSigned by:  
*Alan Antonio Correa Junior*  
31116AB32E2A465...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 163.116.228.73

DocuSigned by:  
*João Pedro Gouvêa Vieira*  
B6FF9EDED3E744B...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo  
Usando endereço IP: 179.236.199.126

DocuSigned by:  
*Jose Alexandre Gregorio da Silva*  
0559CE7AB08B438...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 187.32.103.115

DocuSigned by:  
*Laila Cristina Duarte Ferreira*  
C62D420ECD1B44E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 187.32.103.115

### Registro de hora e data

Enviado: 29/05/2024 11:18:30  
Reenviado: 29/05/2024 12:54:50  
Reenviado: 29/05/2024 13:22:37  
Reenviado: 29/05/2024 14:11:58  
Visualizado: 29/05/2024 14:20:33  
Assinado: 29/05/2024 14:21:15

Enviado: 29/05/2024 11:18:31  
Visualizado: 29/05/2024 12:26:38  
Assinado: 29/05/2024 12:33:09

Enviado: 29/05/2024 11:18:28  
Visualizado: 29/05/2024 11:42:52  
Assinado: 29/05/2024 11:48:02

Enviado: 29/05/2024 11:18:29  
Reenviado: 29/05/2024 12:54:47  
Visualizado: 29/05/2024 12:58:03  
Assinado: 29/05/2024 13:00:39



Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 29/05/2024 11:50:18 ID: 9d632f40-b08a-4dbe-a46c-cc4629508735		
Marcelo Rodrigues de Souza Coutinho mcoutinho@icatu Vanguarda.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital <b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5	DocuSigned by:  C7664B7DAAB8417... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.228.72	Enviado: 29/05/2024 11:18:30 Reenviado: 29/05/2024 12:54:49 Reenviado: 29/05/2024 13:22:37 Visualizado: 29/05/2024 13:44:26 Assinado: 29/05/2024 13:52:53
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 29/05/2024 13:44:26 ID: 9ae4309a-23ea-4c23-a7b2-62b15418a78f		
Samantha Figueiredo samantha.figueiredo@bzlog.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital <b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5	DocuSigned by:  5E952FC3F9694BC... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 179.236.199.126	Enviado: 29/05/2024 11:18:32 Visualizado: 29/05/2024 11:52:28 Assinado: 29/05/2024 11:59:11
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 29/04/2024 06:58:46 ID: 9fa6f7a7-8786-4c90-8966-0a920b9f910b		
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
felipe canoas fesc@i2a.legal i2a Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) <b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não oferecido através do DocuSign	<b>Copiado</b>	Enviado: 29/05/2024 12:39:06
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	29/05/2024 11:18:33
Envelope atualizado	Segurança verificada	29/05/2024 12:39:05
Envelope atualizado	Segurança verificada	29/05/2024 14:11:57
Envelope atualizado	Segurança verificada	29/05/2024 14:11:57
Entrega certificada	Segurança verificada	29/05/2024 11:52:28
Assinatura concluída	Segurança verificada	29/05/2024 11:59:11
Concluído	Segurança verificada	29/05/2024 14:21:18



**Eventos de pagamento**

**Status**

**Carimbo de data/hora**

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**



Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 07/10/2020 12:58:26

Partes concordam em: Alan Antonio Correa Junior, João Pedro Gouvêa Vieira, Jose Alexandre Gregorio da Silva, Laila Cristina Duarte Ferreira, Marcelo Rodrigues de

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [administrativo@i2a.legal](mailto:administrativo@i2a.legal)

**To advise Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [administrativo@i2a.legal](mailto:administrativo@i2a.legal) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [administrativo@i2a.legal](mailto:administrativo@i2a.legal) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:



i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [administrativo@i2a.legal](mailto:administrativo@i2a.legal) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini during the course of your relationship with Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini.



## ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE



## **ESTUDO DE VIABILIDADE REFERENTE À PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela **ICATU VANGUARDA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 68.622.174/0001-20 ("Gestora" ou "Icatu Vanguarda") em 20 de março de 2024, com o objetivo de analisar a viabilidade da 1ª (primeira) Emissão de cotas da classe única do **ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ nº 54.483.412/0001-59 ("Classe", "Fundo", "Emissão" e "Cotas", respectivamente), veículo de investimento que tem por objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos de, ao menos, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em Imóveis (conforme definido no Regulamento) logísticos ou industriais, prontos ou em construção, para obtenção de renda, por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos outros Ativos (conforme definido no Regulamento) vinculados a Imóveis. A aquisição dos Imóveis pela Classe visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175").

Para a realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Icatu Vanguarda existente à época do estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Icatu Vanguarda não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto, abaixo definido, em especial os seguintes fatores de risco: (i) "Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções", em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e (ii) "Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Cogestora", em razão de o Estudo de Viabilidade ter sido elaborado pela pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

As análises desse Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado

dos investimentos futuros em ativos alvo de investimento pelo Fundo, sob análise atualmente pela Gestora. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Icatu Vanguarda não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

As análises contidas neste Estudo de Viabilidade são baseadas na visão da Gestora em relação ao desempenho do mercado imobiliário e de logística, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo sobre potenciais eventos futuros. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" constante nas páginas 15 a 39 do Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Gestora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle

ou previsão da Gestora.

**QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO OU INDICADA NO PRESENTE 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.**

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo e no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto Preliminar”) ou no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Icatu Vanguarda GRU Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto Definitivo”, sendo o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo referidos, individual e indistintamente, como “Prospecto”, observado que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO

Volume da Oferta da Primeira Emissão de Cotas: inicialmente, R\$247.000.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões de reais). 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, 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, as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora do Fundo.

Taxa de Administração: Pela prestação dos serviços de administração fiduciária da Classe, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração correspondente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido, ou **(b)** sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de

mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pela Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais).

**Taxa de Custódia:** Adicionalmente, pela prestação dos serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, será cobrada uma taxa correspondente a 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais). Os valores mínimos mensais descritos neste dispositivo serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

**Taxa de Gestão:** Pela prestação dos serviços de gestão de ativos da Classe, a Classe pagará aos Cogestores a Taxa de Gestão correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido, ou **(b)** sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pela Classe. Nos 2 primeiros anos do fundo serão cobrados apenas 0,50% (meio por cento) ao ano de taxa de gestão.

## TESE E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

A estratégia de investimento do Fundo é baseada na aquisição e gestão de imóveis para renda, a fim de proporcionar retornos consistentes aos cotistas a partir da renda e valorização dos ativos,

O pipeline indicativo para o Fundo é baseado em 2 pilares: **(i)** aquisição de portfólio logístico de localidade única; **(ii)** estrutura de aquisição a prazo permite que o investimento inicial tenha *yield* atrativo no primeiro ano.

Como resultado da Oferta, após o pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, os recursos líquidos arrecadados com a integralização das Cotas da Emissão serão preponderantemente utilizados, em cumprimento à política de investimentos do Fundo para a aquisição da totalidade das ações representativas do capital social da GRU IV Airport Empreendimentos e Participações S.A., sociedade



DocuSign Envelope ID: B9BBCF93-10C6-4AA8-8B32-1506346FE5BD

de propósito específico, inscrita no CNPJ sob o nº 43.794.021/0001-39, que atua no segmento imobiliário ("Sociedade Inicial")

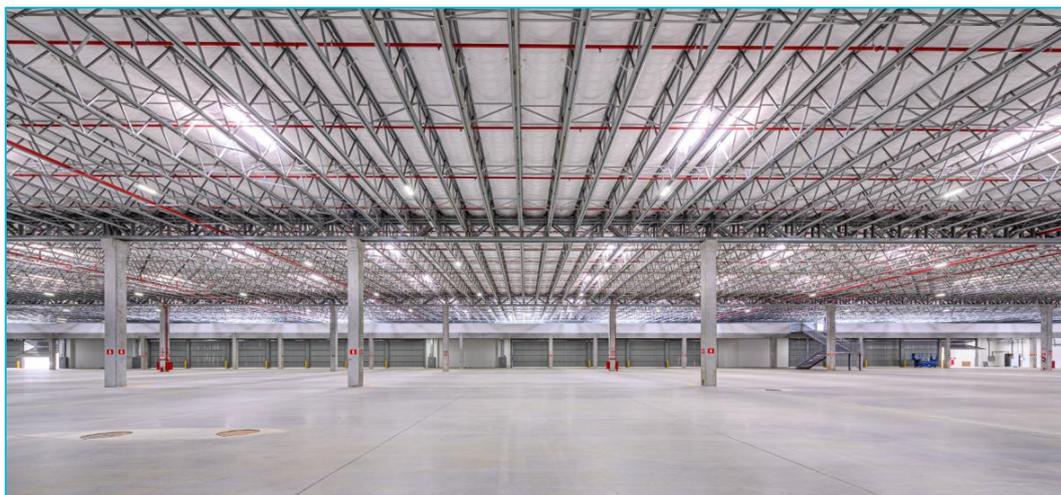
Segue abaixo o pipeline indicativo da Oferta.

#### **ATIVOS-ALVO**

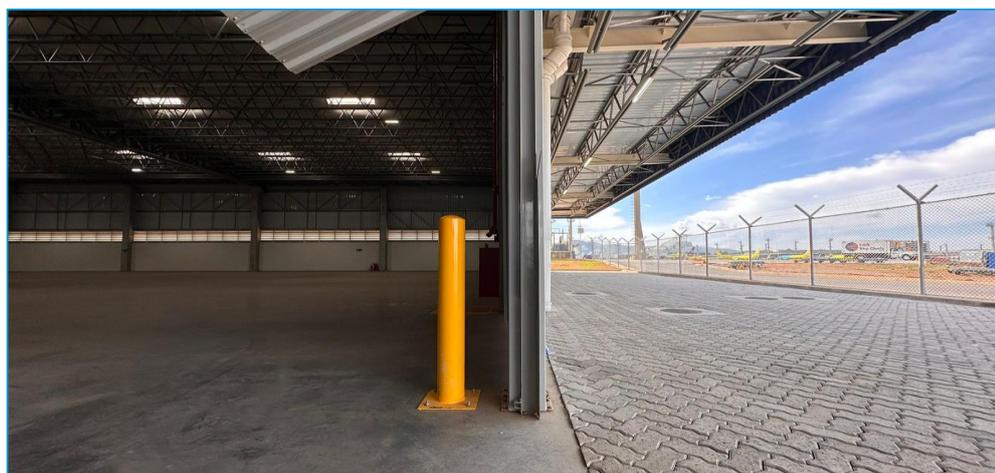
#### **Ativo 1 – Condomínio logístico com 3 galpões (G100, G200 e G300) localizado dentro do Aeroporto Internacional de Guarulhos**



Fonte: Digital Render



Fonte: Roberto Afetian



## Principais Características

É no Aeroporto de Guarulhos que se encontram os galpões logísticos que o Fundo buscará investir, através da aquisição de 100% do direito de exploração, que atualmente encontram-se 100% ocupados pelas principais empresas logísticas e de e-commerce, conforme abaixo destacado:

## MATERIAL PUBLICITÁRIO

**Características do Ativo**

**Características do Imóvel**  
Condomínio Logístico Dentro do Aeroporto Internacional de Guarulhos

- Participação a ser Adquirida pelo Fundo: **100%**
- ABL: **43.259 m<sup>2</sup>**
- G100: **24.679 m<sup>2</sup>** | G200: **13.861 m<sup>2</sup>** | G300: **4.463 m<sup>2</sup>**
- Locatários: Anjun, Mercado Livre, Total Express, Azul, Power Source e Latam
- Ocupação Atual: **100%**
- Aluguel/m<sup>2</sup>: **R\$ 85,23**
- Prazo Médio Remanescente de Contrato: **12,1 Anos**

**Especificações Técnicas**

- Utilizado para Operações de Logística do Mercado de Carga Aérea
- Pé Direito: **aproximadamente 8 m**
- Capacidade do Piso: **4 ton / m<sup>2</sup>**
- Modulável
- Mezanino com Elevador
- Iluminação Natural + Luminárias em LED

Imagem: Roberto Afreian

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANEXO AO PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

Para a Gestora, o que torna os galpões tão estratégicos é que além de retornos expressivos no curto e médio prazo, fruto de locações que equivalem a quase 3 (três) vezes o valor médio da região de Guarulhos, estes galpões diferenciam-se pela sua resiliência no longo prazo quando comparados com outros ativos logísticos, uma vez que a limitação de espaços dentro do aeroporto para o desenvolvimento de projetos



DocuSign Envelope ID: B9BBCF93-10C6-4AA8-8B32-1506346FE5BD

semelhantes deverá tornar esses galpões ainda mais atrativos em um cenário de crescimento do mercado de e-commerce no Brasil.

**Locação média cidade de Guarulhos: R\$32,36 / Locação média do Fundo: R\$85,23.**

Fonte: Siila e Icatu Vanguarda

**A EXPECTATIVA DE RETORNO PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE ESTUDO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.**

#### Respaldo Jurídico

A Sociedade Inicial detém o direito de uso de área localizada dentro do complexo aeroportuário do Aeroporto Internacional de São Paulo, de propriedade da União Federal, em razão da celebração do contrato de cessão de área aeroportuária GRU.10.02.2021.0018, entre a Sociedade Inicial e a Concessionária do Aeroporto Internacional de Guarulhos S.A. ("Concessionária"), em 17 de dezembro de 2021 ("Contrato de Cessão de Área Aeroportuária").

Abaixo, encontram-se os principais atos normativos e cláusulas do Contrato de Cessão de Área Aeroportuária relativos à Sociedade Inicial, os quais conferem maior respaldo jurídico às operações da Sociedade Inicial:

#### **Portaria nº 93, de 20 de Julho de 2020**

Disciplina a celebração, prorrogação, renovação e o aditamento dos contratos de exploração comercial que envolvam a utilização de espaços no complexo aeroportuário nos aeroportos incluídos no Plano Nacional de Desestatização – PND ou qualificados para parcerias no Programa de Parcerias e Investimentos – PPI.

#### **Art. 6º (...)**

IX – o período entre o fim da vigência prevista para a concessão e o fim do contrato comercial deverá ser:

- a) igual ou inferior a 30 (trinta) anos, caso o tempo remanescente para o fim da atual concessão seja superior a 10 (dez) anos.



DocuSign Envelope ID: B9BBCF93-10C6-4AA8-8B32-1506346FE5BD

### Contrato de Cessão de Área Aeroportuária

#### b) Condições Suspensiva e Resolutiva – Autorização da Secretaria de Aviação Civil (SAC)

16.3. Considerando que (i) a construção e exploração dos Galpões Logísticos, para viabilizar-se economicamente, precisará vigorar por longo prazo, excedendo a vigência do Contrato de Concessão; e (ii) a celebração de relações contratuais para exploração comercial de áreas do AISP com prazo de vigência que ultrapasse o do Contrato de Concessões depende de prévia autorização do Poder Público, notadamente da Secretaria Nacional de Aviação Civil (“SAC”), nos termos do art. 4º da Portaria nº 93, de julho de 2020 (“Portaria 93”), do Ministério da Infraestrutura – MINFRA (declarando o Cessionário que conhece a íntegra desse ato normativo e deverá cumpri-lo na sua totalidade); as Partes comprometem-se a, conjuntamente, protocolar o pedido de aprovação ao órgão público competente (“Pedido de Aprovação”) em até 90 (noventa) dias, contados da data de celebração do presente Contrato, que deverá ter vigência de 40 (quarenta) anos (necessários à viabilização econômica do investimento) (“Aprovação Portaria 93”), prosseguindo o Contrato de Cessão de Área com o Poder Concedente ou com novo Concessionário do Complexo Aeroportuário após o fim do Contrato de Concessão de GRU AIRPORT.

**Denominação do Estabelecimento do Cessionário:** NK 135 Empreendimentos e Participações

**Prazo do Contrato:**

- **Início da Vigência:** data de publicação da aprovação do Pedido de Aprovação, ressalvada a eficácia imediata, a partir da assinatura deste Contrato das Cláusulas 16.3 (e subitens) e 16.4.1
- **Término da Vigência:** 40 (quarenta) anos a contar do Início da Vigência.

### Secretaria Nacional de Aviação Civil Portaria nº 128, de 7 de Fevereiro de 2022

Autoriza a celebração do contrato comercial que envolve a cessão de espaço no complexo aeroportuário, com prazo superior ao período de vigência da concessão, entre a Concessionária do Aeroporto Internacional de Guarulhos S.A. e a NK 135 Empreendimentos e Participações S.A.

O SECRETÁRIO NACIONAL DE AVIAÇÃO CIVIL, no uso das atribuições conferidas pelo art. 16 do Anexo I, do Decreto nº 10.788, de 6 de setembro de 2021, com base no disposto na Portaria nº 93, de 20 de julho de 2020, e, ainda, considerando o disposto nos autos do processo administrativo 50000.032706/2021-41, resolve:

Art. 1º Autorizar contrato comercial que envolve a cessão de espaço no complexo aeroportuário, com prazo superior ao período de vigência da concessão, a ser celebrado entre Concessionária do Aeroporto Internacional de Guarulhos S.A., CNPJ 15.578.569/0001-06, e a NK 135 Empreendimentos e Participações S.A., CNPJ nº 43.794.021/0001-39, para fins de construção e exploração de galpões logísticos por esta última sociedade empresária.

Art. 2º Qualquer alteração ou aditamento do contrato comercial de que trata esta Portaria dependerá de anuência prévia desta Secretaria Nacional de Aviação Civil, sob pena de cassação da autorização.

Art. 3º Em caso de extinção antecipada da concessão, o contrato celebrado no âmbito desta Portaria será sub-rogado pelo Poder Concedente ou pelo novo operador do aeroporto.

Art. 4º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

RONEI SAGGIORO GLANZMANN

### Resumo da Tese Condomínio Logístico de Alta Qualidade e Localização Única

O Fundo buscará investir em galpões localizados dentro do Aeroporto internacional de Guarulhos, com conexão direta com a pista, tratando-se de uma oportunidade decorrente da valorização com o crescimento do setor de cargas aeroportuárias, bem como das seguintes características:

DocuSign Envelope ID: B9BBCF93-10C6-4AA8-8B32-1506346FE5BD

## MATERIAL PUBLICITÁRIO

Resumo da Tese Condomínio Logístico

<p><b>Oportunidade</b></p> <p>Explorar galpões 100% construídos e locados com projeção de taxas de retorno superiores à média dos FIIs de logística</p>	<p><b>Localização</b></p> <p>Galpões Localizados Dentro do Aeroporto Internacional de Guarulhos, com Conexão Direta com a Pista</p>	<p><b>Inquilinos</b></p> <p>Líderes em Seus Respectivos Setores de Atuação: Logística de cargas aéreas domésticas e internacionais, incluindo e-commerce</p>	<p><b>Padrão Construtivo</b></p> <p>Certificação LEED Adequado para os Inquilinos Mais Exigentes</p>
<p><b>Contratos</b></p> <p>De Longo Prazo com Potencial de Crescimento Real nas renovações</p>	<p><b>Expansão</b></p> <p>Potencial de Expansão de Outros de Galpões Dentro do Complexo Aeroportuário</p>	<p><b>Gestão</b></p> <p>Icatu Vanguarda e Dojo Invest: Equipes Experientes na Gestão de Ativos Imobiliários</p>	<p><b>Dividend Yield</b></p> <p>Projeção de Dividendos Acima da Média dos Demais Fundos de Logística</p>

As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação ao desempenho do mercado imobiliário e de logística, além de diversos modelos, estimativas e projeções elaboradas pelo Gestor, incluindo sobreprojeções e cenários futuros. Não há garantia de que potenciais oportunidades estejam disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor não possa identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou obter ganhos substanciais. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANEXO AO PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

Fonte: Gestora

**A EXPECTATIVA DE RETORNO PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE ESTUDO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.**

### ESTUDO DE VIABILIDADE PIPELINE FUTURO PARA OS PRÓXIMOS 3 ANOS

Em termos de perspectivas futuras, os Cogestores estimam que o ABL Total do FII GRU Logístico podendo chegar a 210.000 m<sup>2</sup> nos próximos 3 (três) anos, conforme destacado abaixo:



DocuSign Envelope ID: B9BBCF93-10C6-4AA8-8B32-1506346FE5BD

## MATERIAL PUBLICITÁRIO

Pipeline Futuro para os Próximos 3 Anos

ICATU | VANGUARDA

ABL Total do FII GRU Logístico Podendo Chegar a 210.000 m<sup>2</sup>



Imagem: Google Earth

36

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANEXO AO PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

Nota: A ABL projetada diz respeito uma expectativa futura da Gestora, tendo em vista modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, mas que podem não se materializar.

As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação ao desempenho do mercado imobiliário e de logística, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo sobre potenciais eventos futuros. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. **A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

### AEROPORTO INTERNACIONAL DE GUARULHOS

Com uma localização privilegiada, ao lado das principais rodovias de São Paulo, e dentro do raio de 30 km da capital paulista, o Aeroporto de Guarulhos é o primeiro terminal de cargas e passageiros do Brasil, com potencial de tornar-se o maior hub da América do Sul. Abaixo, encontram-se destacadas as principais características do Aeroporto de Guarulhos:

#### MATERIAL PUBLICITÁRIO

Aeroporto Internacional de Guarulhos

ICATU | VANGUARDA

Maior Aeroporto de Cargas e Passageiros do Brasil, com Potencial de Tornar-se o Maior Hub da América do Sul

- #1 terminal de carga do Brasil 644,5 kton em cargas em 2023. 54% do mercado de transporte aéreo de carga internacional no Brasil.
- 53 companhias aéreas operando no GRU, 30 cargueiras.
- + 56 destinos domésticos regulares. 169 rotas
- + 54 destinos internacionais regulares.
- 3º aeroporto da América do Sul em volume de carga. Mais de 41,3 milhões de passageiros em 2023. Cerca de 750 pousos e decolagens diários.
- 63% da importação de produtos farmacêuticos.

Fonte: GRU AIRPORT (2024)

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANEXO AO PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

Fonte: GRU AIRPORT (2024)

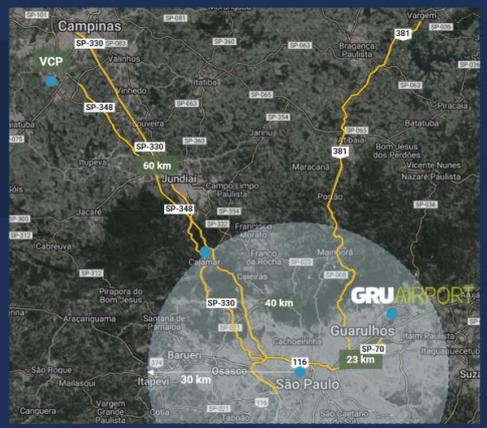
#### MATERIAL PUBLICITÁRIO

Aeroporto Internacional de Guarulhos

O verdadeiro "last mile" de São Paulo

##### Localização

- 4 km da Rodovia Presidente Dutra (BR-116 / SP-60)
- 6 km da Rodovia Ayrton Senna (SP-70)
- 13 km da Marginal Tietê (SP-15)
- 13 km da Rodovia Fênix Dias (BR-381)
- 31 km da Rodovia dos Bandeirantes (SP-348)
- 34 km da Rodovia Anhanguera (SP-330)
- 37 km da Marginal Pinheiros (SP-015)

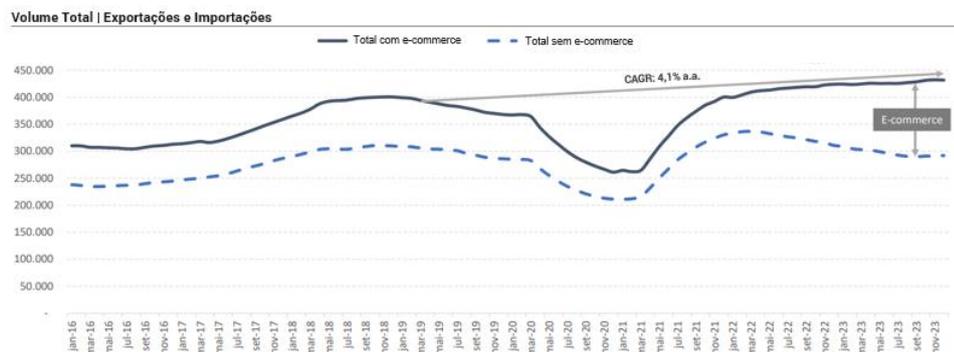


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANEXO AO PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

**A EXPECTATIVA DE RECEITA PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

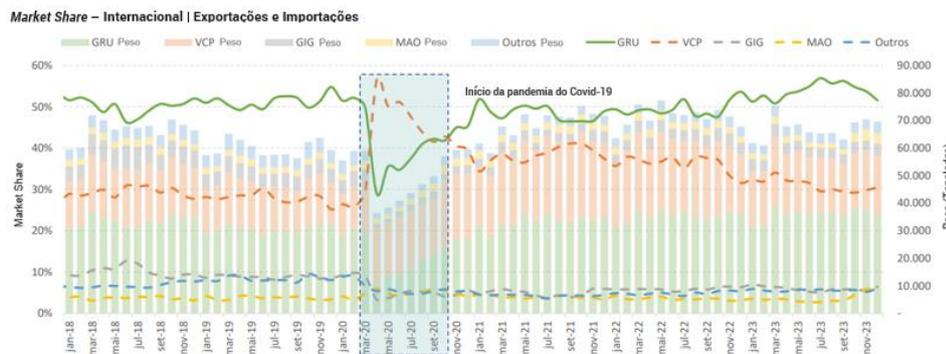
**VISÃO DA GESTORA SOBRE O MOMENTO ATUAL DO MERCADO E DO FUNDO**

Volume crescente devido ao aumento da participação do e-commerce



Fonte: GRU AIRPORT (2024)

Além disso, à exceção do início da pandemia, Guarulhos liderou no mercado de carga aérea.



Fonte: GRU AIRPORT (2024)

Importações & Exportações 2023 (% Peso Total)

**Importações:** A maior parte das cargas que **desembarcam** em GRU vêm da Europa e Ásia, representando 73% das importações que passam pelo aeroporto.

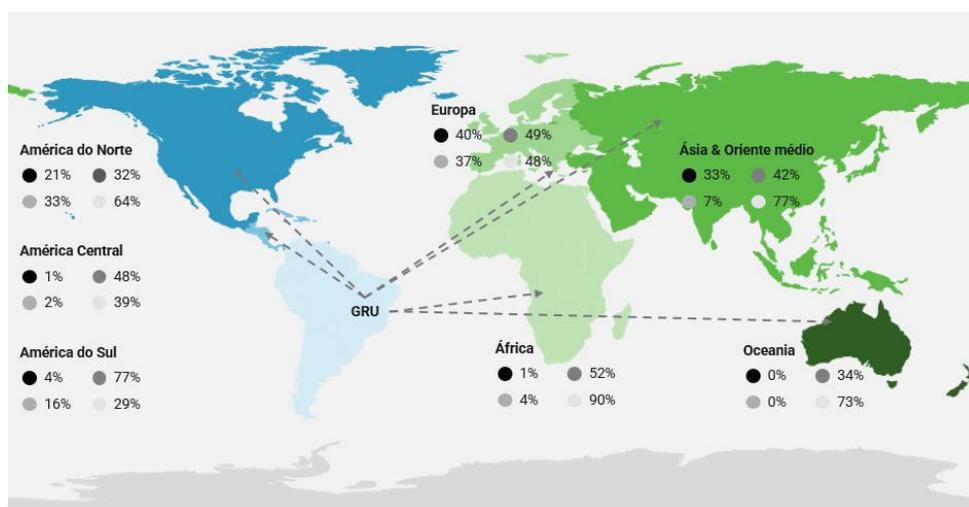
- Participação do Continente nas Cargas Aéreas Importadas pelo GRU.
- Participação do GRU nas Importações Brasileiras Vindas do Referido Continente.

**Exportações:** A maior parte das cargas que **embarcam** em GRU vão para Europa e América do Norte, representando 70% das importações que saem pelo aeroporto.



DocuSign Envelope ID: B9BBCF93-10C6-4AA8-8B32-1506346FE5BD

- Participação do Continente nas Cargas Aéreas Exportadas pelo GRU.
- Participação do GRU nas Exportações Brasileiras para o Referido Continente.



Fonte: GRU AIRPORT (2024)

Na visão da Gestora, o mercado logístico brasileiro cresce de maneira relevante por conta do maior dinamismo da economia brasileira e pelo aumento da importância do *e-commerce*. Esse aquecimento do mercado logístico, acompanhado da baixa oferta de condomínios logísticos de alto padrão, dos baixos níveis de vacância no mercado paulista e da busca pelos mercados primários (que contempla os empreendimentos localizados em um raio de 30 km do centro da cidade de São Paulo), viabilizam a tese de compra dos galpões logísticos do Aeroporto Internacional de Guarulhos.

**Crescimento expressivo do e-commerce**

O faturamento total do *e-commerce* cresce de forma substancial desde 2018. Esse aumento da participação de vendas online pressiona de forma positiva a demanda por galpões logísticos, como veremos a seguir, diante da baixa capacidade do mercado logístico no Brasil, existe grande potencial para a expansão.

Faturamento Total do E-commerce no Brasil (R\$ Bilhões)

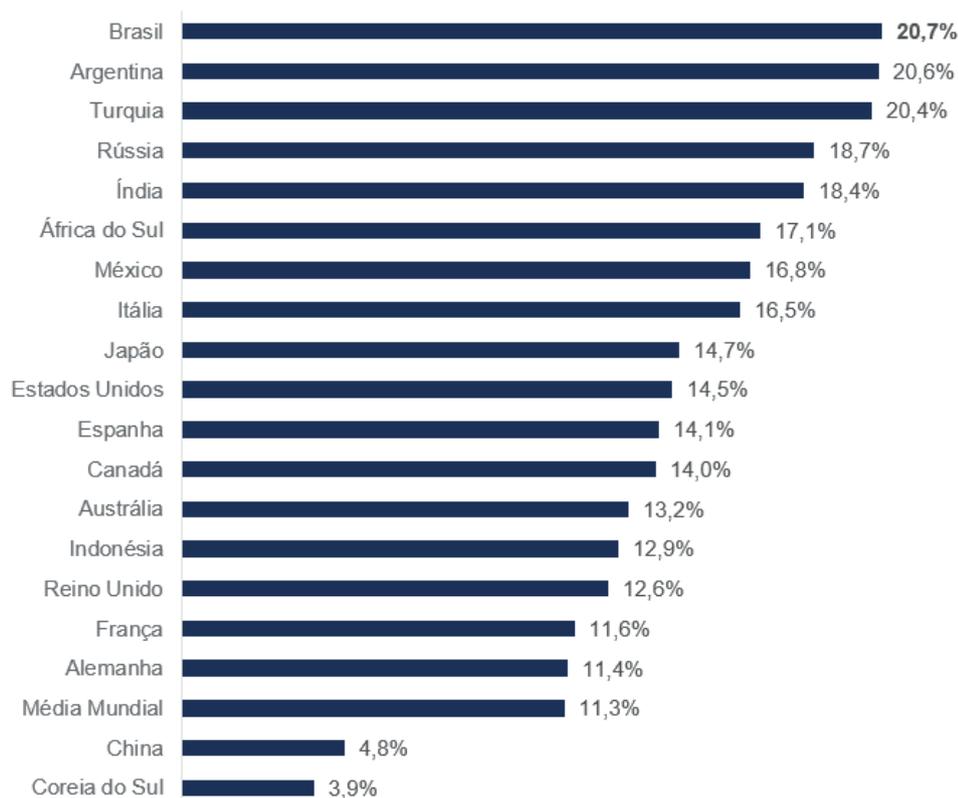
A expectativa é que as vendas totais do *e-commerce* aumentem em 50% até 2028, assumindo maior importância dentro do varejo.

DocuSign Envelope ID: B9BBCF93-10C6-4AA8-8B32-1506346FE5BD



Fonte: ABComm

Top 20 Maiores Crescimentos de Compras Online (Projeção entre 2022 e 2025)



Fonte: E-commerce Brasil

### Demanda por condomínios logísticos no Sudeste

Os dados mostram que a demanda por condomínios logísticos se concentra na região sudeste, que possui 77% do estoque nacional, distante do segundo lugar em mais de 66 pontos percentuais. Dentro do Sudeste a maior concentração de estoque logístico está no estado de São Paulo, que possui 69% do estoque da região. Rio de Janeiro e Minas aparecem em seguida empatados com 14%.

#### Entregas & Absorção Líquida (Milhares de m²)

(Milhares de m²)

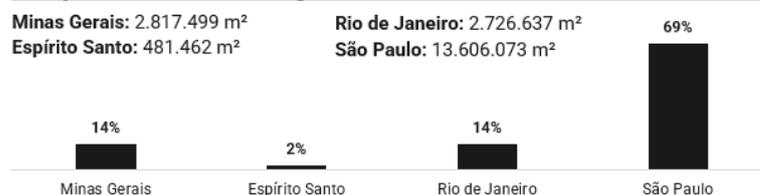


#### Qualidade dos Imóveis



Fonte: Siila e Clubefii

#### Estoque de Condomínios Logísticos | Sudeste



Fonte: Siila e Clubefii

### Demanda de Entregas Resiliente com Crescimento Real de Preços de Entrega

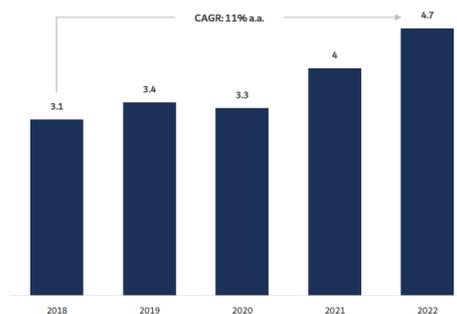
#### Evolução Anual do Volume de Carga Paga e Correo Aéreo

Mercado Doméstico & Internacional (Milhares de Tons)



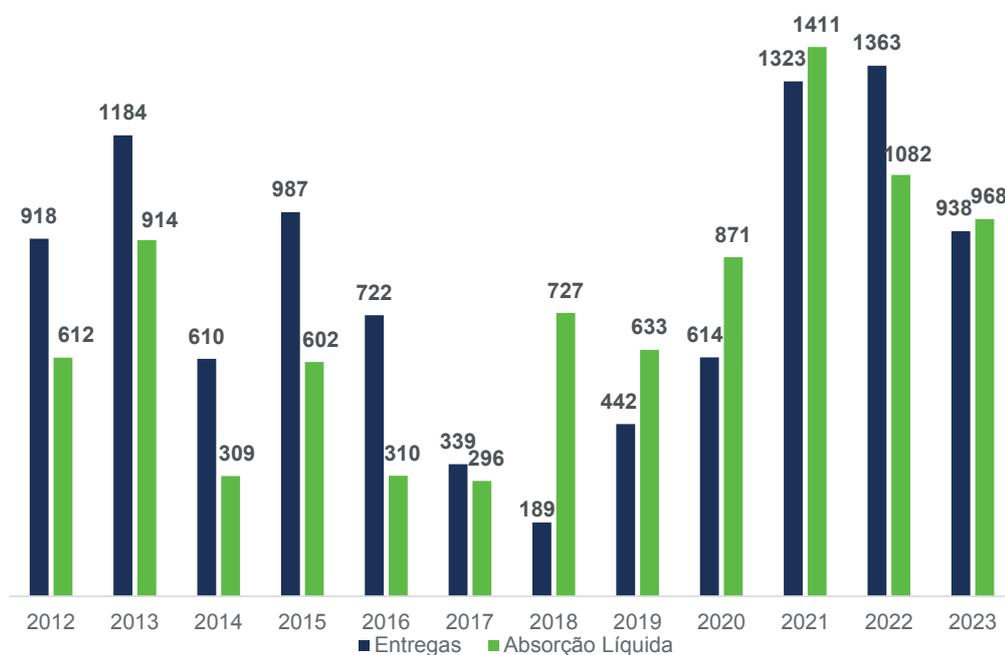
#### Receita Total da Indústria de Transp. Aéreo de Carga e Mala Postal

(R\$ Bilhões)



Fonte: ANAC

Após anos de estagnação, o mercado logístico paulista está novamente com baixa vacância, apesar do grande volume de entregas de áreas no pós-pandemia, não obstante uma redução em 2023. A absorção líquida manteve-se resiliente ao longo dos últimos anos e, recentemente, o volume de entregas se reduziu. Isso aumentou o poder de barganha dos locatários e possibilitou um aumento nos preços de locação.



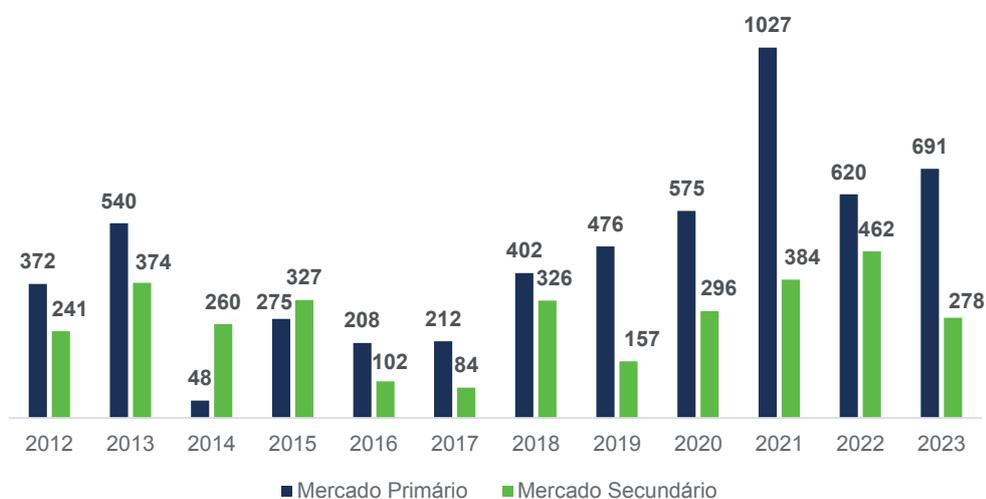
Fonte: Siila e ClubeFii

### Busca pelos mercados primários

O mercado primário contempla os empreendimentos localizados em um raio de 30 km do centro da cidade de São Paulo. O benefício de estar nessa região reside nas economias financeiras e ganhos logísticos para os inquilinos. Por estas razões, a absorção líquida dessas regiões é frequentemente maior do que nos mercados secundários, bem como, o poder de barganha dos locatários, que conseguem cobrar aluguéis maiores para um mesmo nível de vacância. Esta lógica está expressa no gráfico "Vacância e preço médio pedido | Guarulhos vs. São Paulo". Neste gráfico, é possível perceber que Guarulhos – mercado primário – apresenta desde 2015 um preço pedido maior que a média do estado de São Paulo, enquanto a vacância mostrou-se menor na maior parte deste período.

### Absorção líquida | Mercados Primários e Secundário

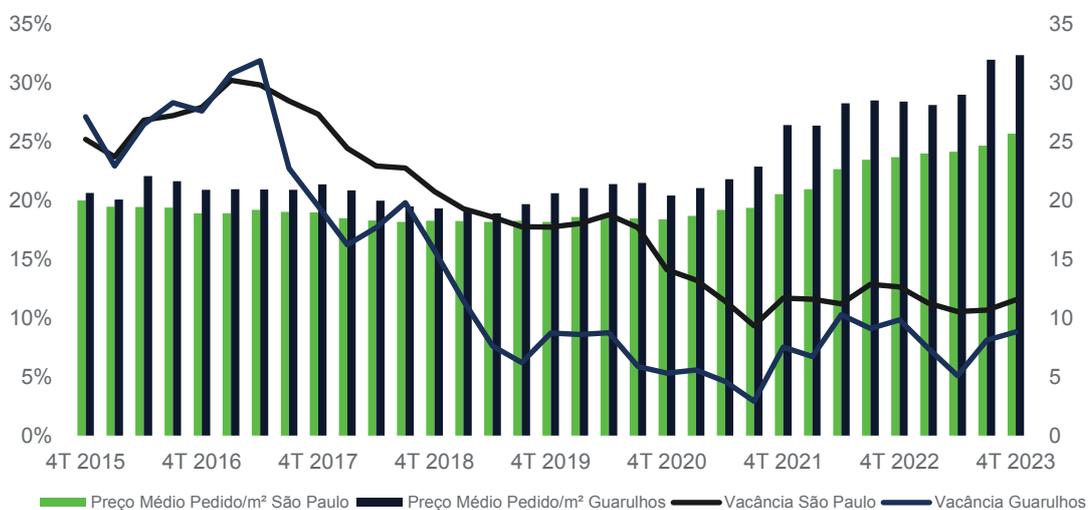
A demanda concentrou-se nos mercados primários, tais como Guarulhos. A maior eficiência logística dessas regiões gera economias para os inquilinos.



Fonte: Siila e ClubeFii

### Vacância e preço médio pedido | Guarulhos vs. São Paulo

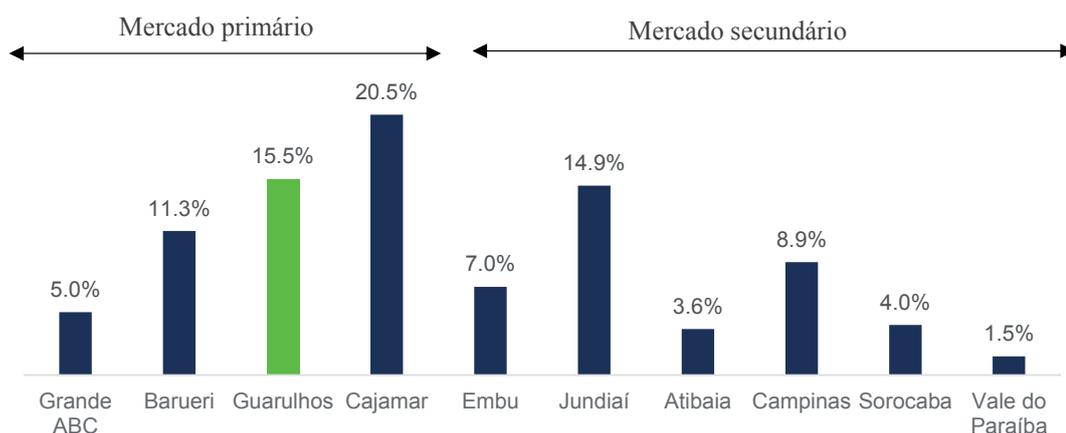
O preço médio de Guarulhos esteve sempre acima da média do estado de São Paulo, enquanto a vacância manteve-se abaixo na maioria das vezes.



Fonte: Siila e ClubeFii



DocuSign Envelope ID: B9BBCF93-10C6-4AA8-8B32-1506346FE5BD

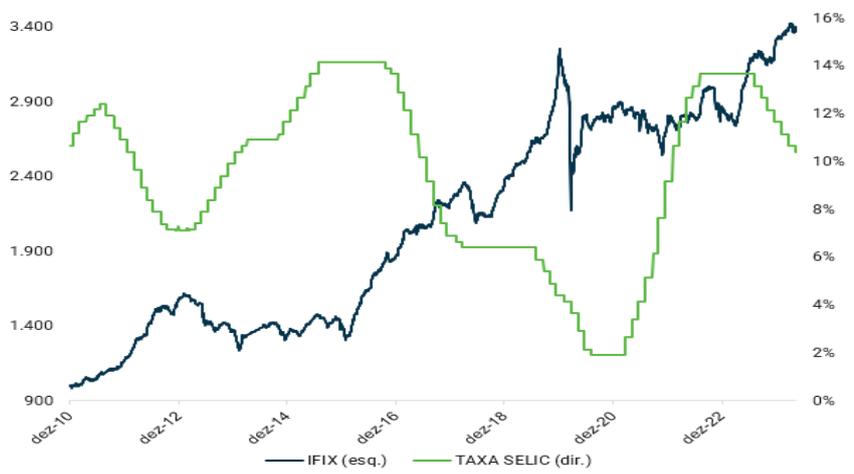


Fonte: Siila e Clubefii

O condomínio logístico que está no nosso *pipeline* apresenta condições que consideramos serem ainda mais especiais. Por estar localizado dentro do Aeroporto de Guarulhos, junto à pista, o condomínio facilita muito as operações logísticas que envolvem transporte carga aérea doméstica, além de importações e exportações. Por isso, apresenta alta demanda de potenciais inquilinos e preços de aluguel completamente díspares do resto do mercado imobiliário da região.

**Histórico do Segmento Logístico**

Com relação ao histórico do segmento logístico, observa-se que períodos de redução da taxa de juros tendem a ser positivos para o IFIX.



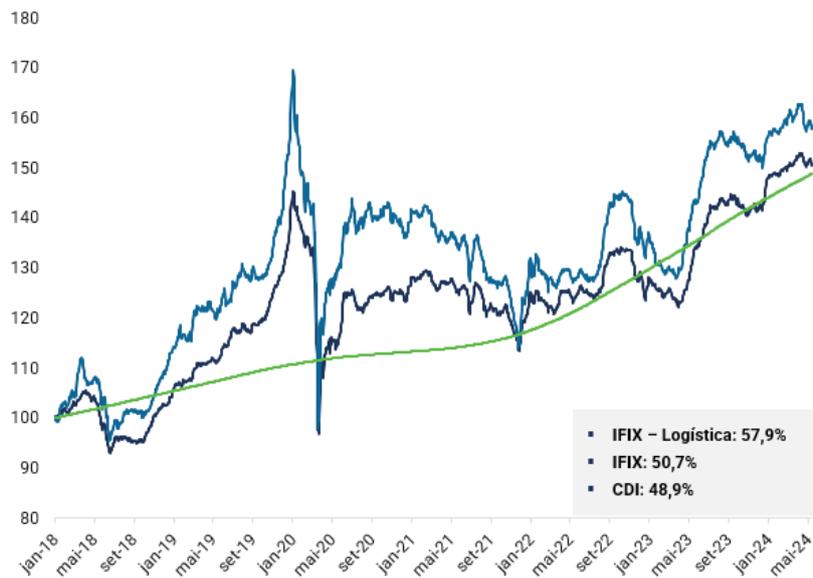
Fonte: Comdinheiro e Bloomberg

DocuSign Envelope ID: B9BBCF93-10C6-4AA8-8B32-1506346FE5BD

Adicionalmente, nota-se que o retorno histórico do segmento logístico é maior que do IFIX.

**Retorno Total | Fundos de Logística do IFIX vs. Fundos IFIX vs. CDI**

Retorno histórico do segmento logístico é maior que do IFIX.<sup>1</sup>



Fonte: Comdinheiro e Bloomberg

**Mercado de Carga Aérea | Brasil**

Destacam-se, abaixo, relevantes informações e dados acerca do mercado de carga aérea do Brasil, conforme dados da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC).

**Evolução Anual do Volume de Carga Paga e Correio Aéreo**

Mercado Doméstico & Internacional (Milhares de Tons)

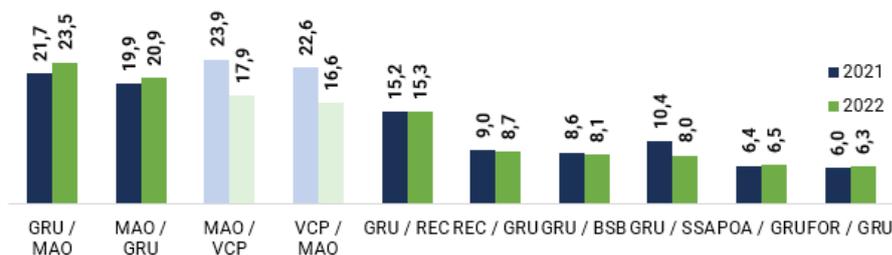


Fonte: ANAC

DocuSign Envelope ID: B9BBCF93-10C6-4AA8-8B32-1506346FE5BD

## Carga Paga & Correio por Rota | Doméstico

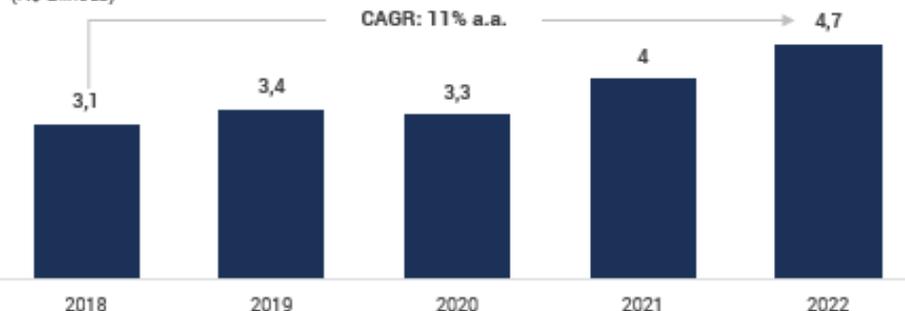
Aeroporto de Guarulhos está presente nas rotas mais relevantes do comércio de cargas. (Milhares de Toneladas)



Fonte: ANAC

## Receita Total da Indústria de Transp. Aéreo de Carga e Mala Postal

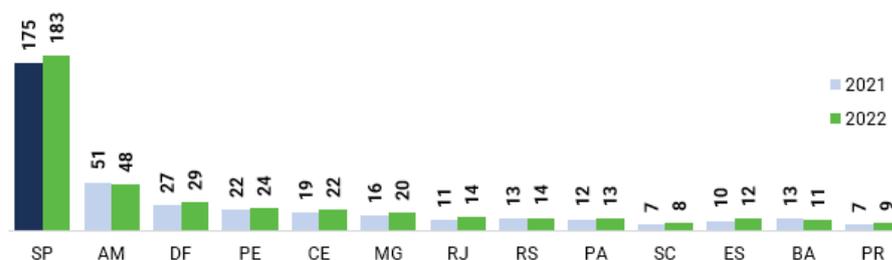
(R\$ Bilhões)



Fonte: ANAC

## Carga Paga & Correio Embarcados por UF

São Paulo é o estado onde mais se embarca carga no país. (Milhares de Toneladas)



Fonte: ANAC

## INDICADORES ECONÔMICOS

As premissas para IPCA e CDI foram extraídas a partir de expectativas de mercado. Para o CDI, foi utilizado valor de 10,50% a.a. durante o período no qual haverá aplicação financeira relevante de recursos captados. Tal valor refere-se à média das taxas indicadas pela curva DI dos 20 dias úteis anteriores em relação ao dia 28/05/2024. Para o IPCA, foi utilizado o valor de 4,0% a.a. ao longo de todo período. Sendo esta, a expectativa de inflação do relatório de pesquisa macroeconômica do BTG Pactual.

## RECEITAS

As receitas do Fundo virão primordialmente das receitas de locação e receitas acessórias de cada um dos contratos de locação dos ativos indicados no pipeline indicativo da Oferta, considerando o reajuste de preços dos respectivos contratos ao longo dos anos. A modelagem não assume reajuste real. Além dos investimentos em Ativos, a Gestora buscará aplicar o caixa excedente do Fundo em Ativos Financeiros de Liquidez, primordialmente em títulos do Governo Federal e/ou Fundos de Investimento que investem em títulos do Governo Federal com rentabilidade bruta próxima a 100% do CDI.

## DESPESAS

As despesas referentes à 1ª Emissão e à Oferta estimadas em 4,50% (quatro inteiros e cinco décimos por cento) do valor de emissão serão arcados diretamente pelo Fundo.

Em relação as despesas recorrentes, as mesmas estão estimadas em **(i)** 0,85% (oitenta e cinco décimos por cento) do Patrimônio do Líquido do Fundo nos 2 (dois) primeiros anos, e **(ii)** 1,35% (um inteiro e trinta e cinco décimos por cento) do Patrimônio do Líquido do Fundo nos demais anos, compreendendo, em ambos os casos, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, bem como despesas com o auditor independente, além das taxas referentes à CVM, B3 e ANBIMA.

Demais despesas associadas a atividade operacional de exploração dos ativos, como seguro, manutenção dos imóveis, consultoria jurídica, auditoria, custos de publicidade e atividades de comercialização, além das despesas de condomínio, IPTU, inadimplências e outros envolvendo as unidades e conjuntos vagos, conforme aplicável.

## CONDIÇÕES DO NEGÓCIO

Abaixo, encontram-se relacionadas as principais condições da aquisição da Sociedade Inicial.

<b>Valor de Compra</b>	R\$ 230.000.000
<b>Condição de Pagamento</b>	50% à vista + 50% em 12 Meses Corrigido por IPCA
<b>Metragem</b>	43.259 m <sup>2</sup>
<b>Aluguel Médio/m<sup>2</sup></b>	R\$ 85,23/m <sup>2</sup> (Recebimento de 50% do Valor)
<b>Término do Direito de Exploração</b>	Fev/62
<b>Taxa de Gestão nos 2 primeiros anos</b>	0,50% a.a.
<b>Taxa de Gestão nos demais anos</b>	1,00% a.a.
<b>Taxa de Adm. e Outras Despesas Operacionais</b>	0,35% a.a.

## RESULTADOS PROJETADOS

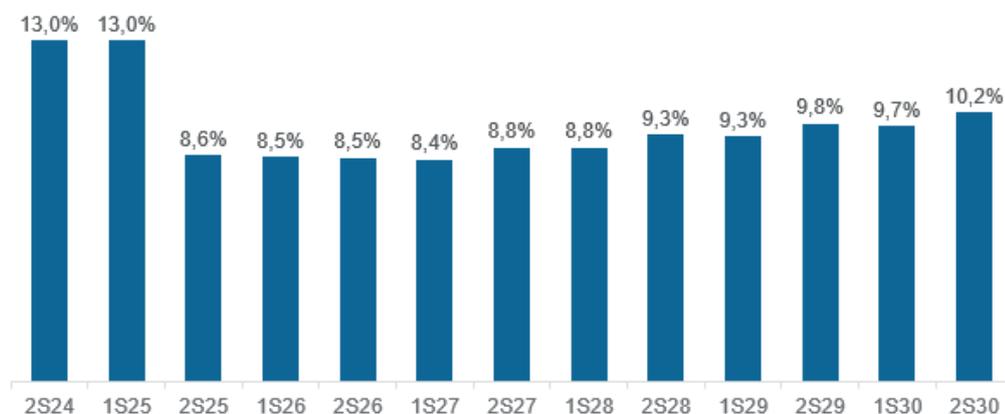
Segue abaixo resumo da projeção de resultados anuais do Fundo:

<b>Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)</b>	<b>1° semestre do fundo</b>	<b>2° semestre do fundo</b>
<b>Receitas de Aluguel do Fundo</b>	11.060.886	11.060.886
<b>Resultado Financeiro</b>	5.924.138	5.924.138
<b>Taxa de Gestão</b>	(589.713)	(589.713)
<b>Taxa de Administração</b>	(176.914)	(176.914)
<b>Outras Despesas Operacionais</b>	(158.430)	(241.170)
<b>Resultado</b>	16.059.968	15.977.228
<b>Dividend Yield</b>	13,0% a.a.	13,0% a.a.



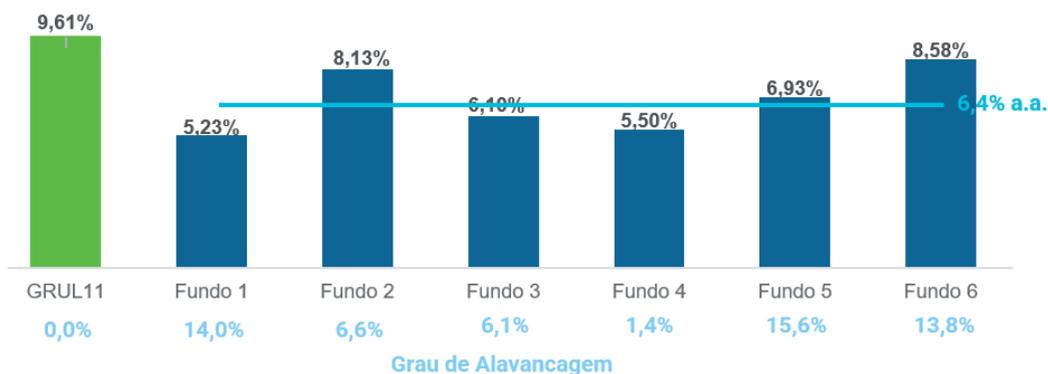
DocuSign Envelope ID: B9BBCF93-10C6-4AA8-8B32-1506346FE5BD

### Dividend Yield a.a. <sup>2</sup> – Evolução no Tempo



(2) CONSIDERA 4% A.A. DE INFLAÇÃO. DIVIDENDO SEMESTRAL ANUALIZADO.

### Dividend Yield a.a. <sup>3</sup> – Principais Fundos de Logística do IFIX



(3) RENDA ANUALIZADA DOS ÚLTIMOS 3 MESES, DESCONSIDERANDO GANHOS DE CAPITAL E EFEITOS DO ENDIVIDAMENTO DE CADA FUNDO

**A EXPECTATIVA DE RECEITA PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

DocuSign Envelope ID: B9BBCF93-10C6-4AA8-8B32-1506346FE5BD

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A GESTORA



Fonte: Gestor

Na sua história, o grupo Icatu tem o **cliente e/ou investidor** como o **epicentro** na condução de seus negócios e na construção dos seus produtos.

**Para você Pessoa Física**

São produtos que permitem quase que na totalidade a construção de um portfólio diversificado (*asset allocation*) de acordo com o perfil do investidor.

Ampla grade de fundos CVM 555 e previdenciários.

**Para você Empresa**

Os produtos ofertados atendem tanto o ALM como a gestão do caixa da companhia.

Oferecemos previdência corporativa através de fundos exclusivos que alocam em produtos internos e externos.

**Para você Alocador**

São produtos de diferentes estratégias que atendem as necessidades e perfis de Single e Multi Family Offices, além de empresas de Wealth Management.

**Para você Fundo de Pensão**

Possuímos elevada experiência na construção e gestão de produtos aderentes às metas atuariais e regulação que norteiam as fundações previdenciárias.

Fonte: Gestor

DocuSign Envelope ID: B9BBCF93-10C6-4AA8-8B32-1506346FE5BD

- ❖ A Icatu Vanguarda funciona como uma holding de gestoras.
- ❖ As áreas de suporte estão alocadas na estrutura da holding, além do CEO da gestora, que participa ativamente de cada uma das verticais de gestão.



## Equipe com Longo Histórico de Gestão

## ICATU | VANGUARDA

	<b>Marco Antônio</b> CRÉDITO 45 anos de carreira 25 anos no Grupo Icatu 21 anos na Icatu Vanguarda		<b>Frederico Cunha</b> IMOBILIÁRIO 25 anos de carreira 3 anos no Grupo Icatu 3 anos na Icatu Vanguarda		<b>Bernardo Schneider</b> CEO 28 anos de carreira 21 anos no Grupo Icatu 21 anos na Icatu Vanguarda		<b>Marcos Rechtman</b> RENDA FIXA 17 anos de carreira 17 anos no Grupo Icatu 14 anos na Icatu Vanguarda		<b>Bruno Horovitz</b> RI 20 anos de carreira 14 anos no Grupo Icatu 14 anos na Icatu Vanguarda
	<b>Alan Corrêa</b> CRÉDITO 17 anos de carreira 12 anos no Grupo Icatu 12 anos na Icatu Vanguarda		<b>Marcus Valpassos</b> IMOBILIÁRIO 25 anos de carreira 4 anos no Grupo Icatu 3 anos na Icatu Vanguarda		<b>Luiz Missaglia</b> RENDA VARIÁVEL 25 anos de carreira 7 anos no Grupo Icatu 5 anos na Icatu Vanguarda		<b>Larissa Gontijo</b> LEGAL & COMPLIANCE 13 anos de carreira 13 anos no Grupo Icatu 9 anos na Icatu Vanguarda		
	<b>Antonio Corrêa</b> CRÉDITO 14 anos de carreira 11 anos no Grupo Icatu 11 anos na Icatu Vanguarda		<b>Fernando Palermo</b> MULTIESTRATÉGIA 22 anos de carreira 13 anos no Grupo Icatu 13 anos na Icatu Vanguarda		<b>Marcio Luis</b> RENDA VARIÁVEL 22 anos de carreira 18 anos no Grupo Icatu 16 anos na Icatu Vanguarda		<b>Marcelo Coutinho</b> OPERAÇÕES 27 anos de carreira 24 anos no Grupo Icatu 21 anos na Icatu Vanguarda		

Fonte: Gestor.

Fonte: Gestor

DocuSign Envelope ID: B9BBCF93-10C6-4AA8-8B32-1506346FE5BD

### Imobiliário

**Marcus Vinicius Ferrero Valpassos**

Ingressou na Icatu Vanguarda em 2021, retornando ao grupo Icatu 25 anos depois de sua saída do então Banco Icatu. Entre 2000 e 2008 foi sócio da Galanto Consultoria com os professores Dionísio Dias Carneiro e Ilan Goldfajn, onde prestou consultoria a diversas empresas da área imobiliária. De 2008 a 2020, trabalhou na área de negócios imobiliários do grupo Brasif, realizando empreendimentos no Brasil e nos Estados Unidos. Fez graduação e mestrado acadêmico em economia pela Pontifícia Universidade Católica – PUC/RJ, onde atuou como professor de Macroeconomia e, durante seu curso de doutorado, passou um ano estudando no departamento de Real Estate da Wharton School. Escreveu uma série de artigos acadêmicos sobre mercado imobiliário, incluindo sua dissertação de mestrado e o livro Financiamento à habitação e instabilidade econômica: experiências passadas, desafios e propostas para a ação futura.

**Frederico Marinho Carneiro da Cunha**

Ingressou na Icatu Vanguarda em 2021, após mais de 20 anos de experiência no mercado imobiliário. Nos 2 anos anteriores a sua entrada se dedicou a projetos de inovação e startups do setor. De 2014 a 2018, foi o CEO da BR Stores, empresa do grupo MDL que desenvolve e administra centros comerciais para locação. De 2007 a 2012, foi diretor executivo da PDG Realty, responsável pelos investimentos de co-incorporação. Anteriormente trabalhou por 8 anos com investimentos imobiliários: no Banco BBM (1998-1999), no Banco Modal (2001-2003), no Banco Fibra (2004) e no Banco Pactual (2005-2006), no qual era responsável pela elaboração dos estudos de viabilidade, estruturação financeira e gestão dos projetos imobiliários. É formado em engenharia civil pela PUC-Rio em 1998.

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A CO-GESTORA



Fonte: Cogestor

DocuSign Envelope ID: B9BBCF93-10C6-4AA8-8B32-1506346FE5BD

Dojo Invest | Gestora da BZLOG



**Bruno Freitas Miranda**

Começou sua carreira no Banco Omega. Posteriormente, ajudou a lançar a Merrill Lynch Brasil, onde trabalhou nas mesas de operação financeira incluindo algumas das maiores privatizações corporativas do Brasil, e mais tarde no escritório de NYC administrando o fundo hedge proprietário da empresa, o SRG. No setor imobiliário, desenvolveu vários projetos, inclusive como sócio originário da *joint venture* GTIS/Ager JV. Recentemente, participou de operações e gestão de fundos *real estate* e *private equity*. Sócio fundador da Bzlog, fundada em 2012 focada em desenvolvimento de galpões logísticos. Economista formado pela PUC-SP.



**João Pedro Gouveia Vieira**

Iniciou sua carreira como trainee na Hoechst do Brasil, chegando a cargo executivo na área comercial. Sócio fundador da Bzlog, fundada em 2012, focada no desenvolvimento de galpões logísticos. Bacharel em Administração de Empresas e cursou o IAG - Master na PUC-RJ, focado em finanças corporativas.

- A Bzlog é uma empresa fundada em 2012.
- Desde 2015, desenvolve e gerencia galpões logísticos de alto padrão.
- Endossado por **grandes players** do mercado de investidores e operadores.
- Já entregou mais de **147.000 m<sup>2</sup>** em projetos de alto padrão.
- Mais recentemente, participou do **desenvolvimento de galpões aeroportuários** com acesso à pista de pousos e decolagens.



Fonte: Cogestor

Rio de Janeiro, 29 de maio de 2024.

**ICATU VANGUARDA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Desenvolvido por  
 Renato Rodrigo de Souza Galvão  
 Assinado por MARCELO RODRIGUES DE SOUZA COUTINHO 0213822198  
 CPF: 02051802790  
 Papel gerado:  
 Data/Hora da Assinatura: 2025/05/24 18:11:34 BRT  
 © ICP-Brasil. Criar Vídeo/Confirmação  
 © 2025  
 Emissor: AC CertSign NPS OS  
 ICP-Brasil  
 C70548102A084817

Desenvolvido por  
 Alan Antonio Correa Junior  
 Assinado por ALAN ANTONIO CORREA JUNIOR 0072618043  
 CPF: 005285043  
 Papel gerado:  
 Data/Hora da Assinatura: 2025/05/24 18:13:30 BRT  
 © ICP-Brasil. Criar Vídeo/Confirmação  
 © 2025  
 Emissor: AC CertSign NPS OS  
 ICP-Brasil  
 99202009074115

Nome: Marcelo Rodrigues de Souza Coutinho  
 Cargo: Diretor Operacional

Nome: Alan Antonio Correa Junior  
 Cargo: Gerente de Crédito



### Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: B9BBCF9310C64AA88B321506346FE5BD Status: Concluído  
 Assunto: Complete com a DocuSign: FII Icatu Vanguarda Logístico - Minuta do Estudo de Viabilidade (Rev. ...  
 Envelope fonte:  
 Documentar páginas: 2 Assinaturas: 2 Remetente do envelope:  
 Certificar páginas: 2 Rubrica: 0 Evangela Rodrigues dos Santos  
 Assinatura guiada: Ativado Av. Oscar Niemeyer, 2000  
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado Santo Cristo  
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília Rio de Janeiro, RJ / Rio de Janeiro 20220-297  
ersantos@lcatuVanguarda.com.br  
Endereço IP: 163.116.233.33

### Rastreamento de registros

Status: Original Portador: Evangela Rodrigues dos Santos Local: DocuSign  
 29/05/2024 18:08:30 ersantos@lcatuVanguarda.com.br

### Eventos do signatário

Alan Antonio Correa Junior  
 a junior@lcatuvanguarda.com.br  
 Gestor Crédito

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

#### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
 Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5  
 Cargo do Signatário: gerente

#### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Marcelo Rodrigues de Souza Coutinho  
 mcoutinho@lcatuvanguarda.com.br  
 representante legal

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

#### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
 Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5  
 Cargo do Signatário: gerente

#### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

### Assinatura

DocuSigned by:  
  
 95ED3D509D74419...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 163.116.228.73

### Registro de hora e data

Enviado: 29/05/2024 18:09:35  
 Visualizado: 29/05/2024 18:11:28  
 Assinado: 29/05/2024 18:13:34

DocuSigned by:  
  
 C76E4B7DAAB8417...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 163.116.228.103

Enviado: 29/05/2024 18:09:36  
 Visualizado: 29/05/2024 18:10:47  
 Assinado: 29/05/2024 18:11:18

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Rodrigo Cesar Tavares Alves rcalves@lcatuvanguarda.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	<b>Copiado</b>	Enviado: 29/05/2024 18:09:36



<b>Eventos de cópia</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>		
Não oferecido através do DocuSign		
<b>Eventos com testemunhas</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos do tabelião</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	29/05/2024 18:09:37
Entrega certificada	Segurança verificada	29/05/2024 18:10:47
Assinatura concluída	Segurança verificada	29/05/2024 18:11:18
Concluído	Segurança verificada	29/05/2024 18:13:35
<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>



## ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO



[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	<b>CNPJ do Fundo:</b>	54.483.412/0001-59
<b>Data de Funcionamento:</b>	26/03/2024	<b>Público Alvo:</b>	Investidor Qualificado
<b>Código ISIN:</b>	BR0G2WCTF003	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	0,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Logística <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Determinado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>	03/11/2030	<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BANCO DAYCOVAL S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	62.232.889/0001-90
<b>Endereço:</b>	AV. PAULISTA, 1793, 2º andar- Bela Vista- São Paulo- SP- 01311200	<b>Telefones:</b>	(11) 3138-8928 (11) 3138 - 8805
<b>Site:</b>	www.daycoval.com.br	<b>E-mail:</b>	middlesmc@bancodaycoval.com.br
<b>Competência:</b>	05/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: ICATU VANGUARDA GESTÃO DE RECURSOS LTDA	68.622.174/0001-20	Avenida Oscar Niemeyer, nº 2.000,	(21) 3824-3900
1.2	Custodiante: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200,	(11) 3138-0921
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.26/03/2024	61.366.936/0001-05	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, Edifício B32, 16º andar - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04538-132	(11) 4004-8000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200,	(11) 3138-0921
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços <sup>1</sup> :	CNPJ	Endereço	Telefone
	Dojo Capital investimentos	38.183.509/0001-90	Rua Ataulfo de Paiva, nº 341 sal 809, Leblon, Rio de Janeiro, CEP 22440-032	(21) 2487-0009
2.	Investimentos FII			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>  O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> Não possui informação apresentada			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> Não possui informação apresentada			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			

	Com uma perspectiva macroeconômica mais promissora, acreditamos que o setor de desenvolvimento imobiliário será um dos destaques em 2024, o que, além de impulsionar os projetos em andamento, também deve estimular o lançamento de novos empreendimentos com maiores assimetrias de risco-retorno.		
<b>5.</b>	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
<b>6.</b>	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	Não possui informação apresentada.		
<b>6.1</b>	<b>Crêterios utilizados na referida avaliação</b>		
	Os Ativos serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante. O manual está disponível para consulta no website: <a href="https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercadocapitais/politicas-manuais-documentos">https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercadocapitais/politicas-manuais-documentos</a> . Para as Cotas de Fundo, consideramos o valor de mercado das cotas.		
<b>7.</b>	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
<b>8.</b>	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
<b>9.</b>	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	Não possui informação apresentada		
<b>10.</b>	<b>Assembleia Geral</b>		
<b>10.1</b>	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	Avenida Paulista, 1.793 - 2º andar <a href="https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais">https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais</a>		
<b>10.2</b>	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	As solicitações podem ser feitas no email: <a href="mailto:adm.fundos@bancodaycoval.com.br">adm.fundos@bancodaycoval.com.br</a> , <a href="mailto:erick.carvalho@bancodaycoval.com.br">erick.carvalho@bancodaycoval.com.br</a> , <a href="mailto:middlesmc@bancodaycoval.com.br">middlesmc@bancodaycoval.com.br</a> , website do administrador fiduciário ( <a href="https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais">https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais</a> ) e na página do FII na CVM ( <a href="https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg">https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg</a> )		
<b>10.3</b>	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao ADMINISTRADOR, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19,19-Ae 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.		
<b>10.3</b>	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	As Assembleias Gerais poderão, nos termos da regulamentação da CVM, ser realizadas de forma virtual, observados ainda os procedimentos operacionais do ADMINISTRADOR, os quais serão devidamente informados aos cotistas por meio do edital de convocação da Assembleia Geral em questão.		
<b>11.</b>	<b>Remuneração do Administrador</b>		
<b>11.1</b>	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	Não possui informação apresentada		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	0,00	0,00%	0,00%
<b>12.</b>	<b>Governança</b>		
<b>12.1</b>	<b>Representante(s) de cotistas</b>		
	Não possui informação apresentada.		
<b>12.2</b>	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>		
	<b>Nome:</b>	Erick Warner de Carvalho	<b>Idade:</b> 43
	<b>Profissão:</b>	Diretor de Administração Fiduciária	<b>CPF:</b> 27764653861
	<b>E-mail:</b>	ERICK.CARVALHO@BANCODAYCOVAL.COM.BR	<b>Formação acadêmica:</b> Administração de Empresas
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b> 0,00
	<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b> 25/09/2020
	<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>		
	Não possui informação apresentada.		

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
<b>15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
<a href="https://ri.daycoval.com.br/pt/governanca-corporativa/visao-geral">https://ri.daycoval.com.br/pt/governanca-corporativa/visao-geral</a>					
<b>15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
<a href="https://ri.daycoval.com.br/">https://ri.daycoval.com.br/</a>					
<b>15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
<a href="https://ri.daycoval.com.br/">https://ri.daycoval.com.br/</a>					
<b>15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
O Administrador possui equipes direcionadas para asseguarção do cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo com segregação de funções para elaboração, validação e envio de informações.					
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
Não possui informação apresentada					

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



## ANEXO V

### PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES





## PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração (“Procuração”), **[[NOME DO INVESTIDOR PESSOA FÍSICA]**, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da cédula de identidade RG nº [•], expedida pelo [órgão emissor], e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (“CPE”) sob o nº [•], residente e domiciliado na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço]] {OU} **[[NOME DO INVESTIDOR PESSOA JURÍDICA]**, [tipo societário], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço], neste ato representada nos termos do seu [contrato social / estatuto social]] {OU} **[[NOME DO ADMINISTRADOR/GESTOR]**, [na qualidade de [administrador / gestor] do Fundo, sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a realizar a administração de fundos de investimento, inscrita no CNPJ/MF sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço], neste ato representada nos termos do seu [contrato social / estatuto social]] (“Outorgante”), nomeia e constitui como seu legítimo e bastante procurador, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Outorgado”), com poderes específicos para, isoladamente e em nome da Outorgante:

**(1) representar** a Outorgante, enquanto cotista do **ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, organizado sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 54.483.412/0001-59 (“Fundo”), em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR** sobre a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de determinada participação societária na **GRU IV AIRPORT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 43.794.021/0001-39, sociedade de propósito específico que atua no segmento imobiliário (“Sociedade Inicial”), tendo como uma das contrapartes vendedoras veículo de investimento gerido pela Cogestora, bem como, realizada a aquisição da mencionada participação societária, sobre a possibilidade do pagamento de determinados financiamentos da Sociedade Inicial (“Assembleia de Conflito de Interesses” e “Situação de Conflito de Interesses”, respectivamente); **(ii) votar**, conforme orientação de voto abaixo; e **(iii) assinar e rubricar** a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o Outorgante estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente; e **(iv) praticar** todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (i), (ii) e (iii) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

## DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES



A aquisição, pelo Fundo, de determinada participação societária da Sociedade Inicial, tendo como uma das contrapartes vendedoras veículo de investimento gerido pela Cogestora, bem como o pagamento de determinados financiamentos da Sociedade Inicial é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31, caput e § 1º, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e sua concretização deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia por maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas (ou de acordo com o quórum que venha a ser estabelecido nos termos da regulamentação aplicável), ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas (ou de acordo com o quórum que venha a ser estabelecido nos termos da regulamentação aplicável).

Em razão da potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, a Assembleia de Conflito de Interesses, a ser convocada pelo Administrador após o encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo (“Oferta”) e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento da Oferta, deverá deliberar acerca da realização pelo Fundo da Situação de Conflito de Interesses.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo.

Este instrumento tem validade restrita ao evento acima referido, bem como às suas reconvoções, suspensões ou novos procedimentos de instalação. A presente procuração poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante comunicação encaminhada por correio eletrônico para [adm.fundos@bancodaycoval.com.br](mailto:adm.fundos@bancodaycoval.com.br) ou por outros canais de relacionamento com o Administrador disponíveis aos Cotistas, até a realização da Assembleia de Conflito de Interesses

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DAS SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES”, BEM COMO A SEÇÃO 3.2 CONSTANTES DO PROSPECTO DA OFERTA.**

As partes convencionam que esta Procuração poderá ser assinada eletronicamente pelas partes signatárias, seja por meio de processo de certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (“ICP-Brasil”), ou por meio de certificados digitais emitidos pela Quicksoft, D4Sign, DocuSign, ou Qcertifica (ainda que estes ou outros certificados digitais utilizados não utilizem de processo de certificação no padrão da ICP-Brasil), os quais são reconhecidos pelas partes como válidos, nos termos do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, ou norma que venha a substituí-la.



São Paulo, [•] de [•] de 2024.

---

[INVESTIDOR]



## ORIENTAÇÃO DE VOTO

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o Outorgante, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos ao Outorgado para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

1. A aquisição, pelo Fundo, de determinada participação societária da **GRU IV AIRPORT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 43.794.021/0001-39, sociedade de propósito específico que atua no segmento imobiliário ("Sociedade Inicial"), tendo como uma das contrapartes vendedoras veículo de investimento gerido pela Cogestora, bem como, realizada a mencionada aquisição de participação societária, o pagamento de determinados financiamentos da Sociedade Inicial;

**A Favor**

**Contra**

**Abstenção**

## CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia da presente Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, à efetiva subscrição e integralização, pelo Cotista, de cotas do Fundo, de forma que o Outorgante se torne Cotista do Fundo.

## DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

- (A) O Outorgante declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do Prospecto da Oferta e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.
- (B) A presente Procuração de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Outorgante tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretroatável; (iv) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de realização, pelo Fundo, da Situação de Conflito de Interesses; e (v) será dada por Investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não terá prazo indeterminado.

- (C) A presente Procuração é outorgada pelo Outorgante ao Outorgado, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão e/ou custódia qualificada dos ativos do Fundo.
- (D) É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do Outorgado.
- (E) A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo Outorgante, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para o Administrador ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia, via sistema disponibilizado pelo Administrador.
- (F) A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

# ICATU | VANGUARDA



PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO  
DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

ICATU VANGUARDA GRU LOGÍSTICO FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA



[www.gmreditoracao.com.br](http://www.gmreditoracao.com.br)