

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE COTAS
DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

PÁTRIA LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.728.688/0001-47
("Fundo")

ADMINISTRADOR

genial

BANCO GENIAL S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55
Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, CEP 22250-906, Rio de Janeiro - RJ
("Administradora")

GESTORA

PÁTRIA

PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ nº 12.461.756/0001-17
Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, São Paulo - SP
("Gestora")
("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "Ofertantes")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRHGLGCTF004
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: HGLG11

TIPO ANBIMA: Tijolo | Renda | Gestão Ativa
SEGMENTO ANBIMA: Logística

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/279, em 24 de setembro de 2025

*concedido pela CVM por meio do rito de registro automático de distribuição, observado o Convênio CVM-ANBIMA (conforme abaixo definido).

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 12.328.937 (doze milhões, trezentas e vinte e oito mil e novecentas e trinta e sete) cotas ("Novas Cotas") sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 10ª (décima) emissão de cotas de classe única do Fundo ("Classe", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de R\$ 162,22 (cento e sessenta e dois reais e vinte e dois centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"). O preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota ("Preço de Subscrição").

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$2.000.000.160,14*

(dois bilhões, cento e sessenta reais e quatorze centavos)

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da 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 do ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, bairro Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Coordenador Líder"), observado o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente).

Os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido) ("Lote Adicional"), ou seja, em até R\$ 499.999.999,48 (quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e quatrocentos e oitenta e oito centavos), equivalente a 3.082.234 (três milhões, oitenta e dois mil e duzentos e trinta e quatro) Novas Cotas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), que, somado à quantidade inicial de Novas Cotas da Oferta, totalizará 15.411.171 (quinze milhões, quatrocentos e onze mil e cento e setenta e um) Novas Cotas, equivalente a R\$ 2.500.000.159,62 (dois bilhões, quinhentos milhões e cento e cinquenta e nove reais e sessenta e dois centavos), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme adiante definido).

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador (conforme abaixo definido), conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, bairro Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Em 24 de setembro de 2025, a ANBIMA emitiu parecer sem óbice para concessão do registro automático da Oferta.

Considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") em razão do Convênio CVM ANBIMA, os documentos relativos às Novas Cotas e à Oferta não foram objeto de revisão prévia pela CVM.

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

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) devem ler a seção "Fatores de Risco", constante nas páginas 11 a 33 deste Prospecto.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Novas Cotas a serem distribuídas. Este Prospecto Definitivo ("Prospecto Definitivo") está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, 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, a Classe, as Novas Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

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

ESTA VERSÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO SUBSTITUI, EM SUA INTEGRALIDADE, A VERSÃO INICIALMENTE DIVULGADA AO MERCADO EM 24 DE SETEMBRO DE 2025 E REAPRESENTADA EM 25 DE SETEMBRO DE 2025.

A DATA DE REAPRESENTAÇÃO DESTES PROSPECTOS DEFINITIVOS É 26 DE SETEMBRO DE 2025.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU
ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

i2a

PÁTRIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1 Breve descrição da oferta.....	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento.....	3
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição.....	5
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	5
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	9
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	10
4. FATORES DE RISCO	11
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	13
Risco de mercado das Novas Cotas do Fundo	13
Risco de mercado dos Ativos do Fundo	13
Risco de crédito	13
Fatores macroeconômicos relevantes	14
Riscos tributários	14
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	15
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários	15
Risco da Marcação a Mercado.....	16
Risco imobiliário	16
Riscos institucionais	16
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta	16
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	17
Risco jurídico.....	17
Risco de diluição	17
Riscos de prazo.....	17
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários.....	18
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta	18
Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora	18
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos.....	19
Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras	19
Risco de regularidade dos imóveis	19
Risco do incorporador/construtor	20
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel	20
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis	20
Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários	21
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção.....	21
Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação	21
Inexistência de garantia de eliminação de riscos	22
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo	22
Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários.....	22
Risco da morosidade da justiça brasileira	22
Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daquelas previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade.....	22
Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários.....	23
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta	23
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros.....	23
Risco de não concretização da Oferta	23
Riscos relacionados à liquidez.....	23

Riscos de alterações nas práticas contábeis	24
Risco de desempenho passado	24
Risco de disponibilidade de caixa	24
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	24
Risco regulatório	24
Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Documentos de Aceitação feitos perante tais Participantes Especiais	25
Risco de restrição na negociação dos Ativos	25
Risco de uso de derivativos	25
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI	25
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de Imóveis Alvos do Fundo	26
Risco de não contratação de seguro	26
Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos	26
Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido	27
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	27
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	27
Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional concomitante com o Período de Coleta de Intenção de Investimentos	27
Risco relativo à participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	28
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	28
Risco decorrente de alterações do Regulamento	28
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de eventual liquidação do Fundo	28
Risco de concentração da carteira do Fundo	29
Risco de desenquadramento passivo involuntário	29
Risco relativo à concentração e pulverização	29
Risco operacional	29
Risco de governança	29
Risco relativo às novas emissões	30
Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição	30
Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento	30
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora	30
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento	30
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis	31
Risco de sinistro	31
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público	31
Riscos ambientais	31
Risco de sujeição dos imóveis do Fundo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória	32
Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe	32
Riscos de despesas extraordinárias	32
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou local espaços para novos inquilinos	33
Risco de decisões judiciais desfavoráveis	33
Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados	33
5. CRONOGRAMA	35
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:	37
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	41
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	43
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	44
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	46
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	46

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	47
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	49
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	49
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	49
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	51
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	53
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	54
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	57
8.4 Regime de distribuição	57
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	58
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.....	61
8.7 Formador de mercado	62
8.8 Contrato de estabilização.....	62
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento	62
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	63
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	65
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	67
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	69
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	71
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	73
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado.....	77
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	79
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:	81
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	83
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	85
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	85
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	87
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	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.....	89
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	89
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	89
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto	90
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	91
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	95

ANEXOS

ANEXO I	ATOS DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E OFERTA	109
ANEXO II	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO	123
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	153

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Novas Cotas da 10ª (décima) emissão da classe única de cotas de responsabilidade limitada do **PÁTRIA LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do Convênio CVM-ANBIMA, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 175, nos termos e condições do regulamento do Fundo, bem como o respectivo anexo descritivo da Classe, aprovado em 22 de setembro de 2025, por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (HGLG11)*” (“Regulamento” e “Anexo Descritivo”, respectivamente), o qual encontra-se anexo a este Prospecto Definitivo na forma do Anexo II, e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 10ª (Décima) Emissão de Cotas da Classe Única do Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*” (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre o Fundo, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora em 23 de setembro de 2025.

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados **(i)** no âmbito de assembleia geral extraordinária, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal enviada aos cotistas da Classe pela Administradora em 08 de julho de 2025, e cujo termo de apuração dos votos foi divulgado em 24 de julho de 2025 (“AGC de Aprovação da Oferta”); e **(ii)** por meio do “*Ato do Administrador para Definição do Preço de Emissão da Oferta Pública Primária de Distribuição de Cotas da 10ª (Décima) Emissão do Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (HGLG11)*”, formalizado em 22 de setembro de 2025, o qual aprovou a definição do Preço de Emissão das Novas Cotas, nos termos previamente aprovados na AGC de Aprovação da Oferta, e rratificou os demais termos e condições da Oferta (“Ato de Rerratificação da Oferta” e, em conjunto com a AGC de Aprovação da Oferta, os “Atos de Aprovação da Oferta”), os quais encontram-se anexos a este Prospecto Definitivo na forma do Anexo I.

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

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 da Classe (i) são emitidas em série única e conferem aos seus titulares idênticos 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, a não ser por ocasião da liquidação antecipada da Classe; (iv) tem a forma escritural e nominativa; (v) conferem 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, conferirem aos seus titulares direito de preferência; (viii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e (ix) são registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela instituição responsável pela escrituração das Cotas em nome dos respectivos titulares (“Escriturador”), a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista da Classe, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto nos itens (i) e (viii) acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas da Classe os Cotistas cuja legislação ou regulamentação aplicável vede o direito de voto.

Não se aplica o disposto acima quando: **(i)** os únicos Cotistas da Classe forem as pessoas mencionadas nos itens acima; ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas da Classe, que pode ser manifestada na própria assembleia geral de Cotistas ou constar previamente concedida pelo Cotista, em instrumento específico, e arquivado pela Administradora.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, 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 em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”); companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam 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

formalizem Documento de Aceitação (conforme abaixo definido) em valor igual ou superior a R\$ 1.000.086,30 (um milhão, oitenta e seis reais e trinta centavos), que equivale à quantidade mínima de 6.165 (seis mil e cento e sessenta e cinco) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ 999.924,08 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e quatro reais e oito centavos), que equivale à quantidade máxima de 6.164 (seis mil e cento e sessenta e quatro) Novas Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Anexo Descritivo da Classe do Regulamento.

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

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

Será garantido aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 35”): **(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 deverão, 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 (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observado que, conforme previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a referida vedação não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada.

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

Na hipótese do item “(iii)” acima, a colocação das Novas Cotas para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer ao Montante Inicial da Oferta, acrescido do Lote Adicional, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Novas Cotas por elas demandadas.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

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

As negociações, os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

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

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

O preço de emissão de cada Nova Cota será, nos termos dos Atos de Aprovação da Oferta, equivalente a R\$ 162,22 (cento e sessenta e dois reais e vinte e dois centavos) (“Preço de Emissão”), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”).

O preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota (“Preço de Subscrição”).

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 2.000.000.160,14 (dois bilhões, cento e sessenta reais e quatorze centavos) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Sem prejuízo do disposto acima, os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$ 499.999.999,48 (quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e quarenta e oito centavos), equivalente a 3.082.234 (três milhões, oitenta e dois mil e duzentos e trinta e quatro) Novas Cotas (“**Novas Cotas do Lote Adicional**”), que, somado à quantidade inicial de Novas Cotas da Oferta, totalizará 15.411.171 (quinze milhões, quatrocentos e onze mil e cento e setenta e um) Novas Cotas, equivalente a R\$ 2.500.000.159,62 (dois bilhões, quinhentos milhões e cento e cinquenta e nove reais e sessenta e dois centavos), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme adiante definido). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.155,70 (trinta milhões, cento e cinquenta e cinco reais e setenta centavos), equivalente a 184.935 (cento e oitenta e quatro mil e novecentos e trinta e cinco) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

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

A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 12.328.937 (doze milhões, trezentos e vinte e oito mil e novecentos e trinta e sete) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Os recursos líquidos provenientes da Oferta, após a dedução dos custos e despesas da Oferta, conforme o caso, inclusive os recursos provenientes da eventual opção de Lote Adicional, serão destinados **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, de acordo com a política de investimento da Classe, à (i) aquisições de ativos que obedeçam a política de investimentos do Fundo, negociadas e celebradas pela Administradora, conforme orientações da Gestora, e que estejam alinhadas com as estratégias definidas pela Gestora como mais vantajosas para o Fundo, na medida em que a Gestora identifique e negocie ativos para integrar o patrimônio do Fundo (“Aquisições”); (ii) cumprimento de obrigações do Fundo; e (iii) reserva de caixa.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* **meramente indicativo** da Classe é atualmente composto pelos seguintes ativos:

Pipeline Indicativo HGLG 10ª Emissão

Ativos	ABL	Participação	Rating	Volume	Localização	Status	YOC (ano 1)	Cap Rate	Contrato	Tipo
Porfólio 1	83.478	100%	AAA	206.000.000,00	Cariacica	Performado	11,00%	8,50%	Típico e Atípico	Multiusuário
Porfólio 2	185.709	100%	AA	804.000.000	Guarulhos, Embu das Artes e São Paulo	Performado	14,50%	8,30%	Típico e Atípico	Multiusuário
Aquisição SPE Itupeva	4.938	7%	AAA	24.000.000	Itupeva	Performado	9,50%	9,50%	Típico e Atípico	Multiusuário
Aquisição SPE Simões Filho	13.814	16%	AAA	36.000.000	Simões Filho	Performado	10,00%	10,00%	Atípico	BTS
Porfólio 3	243.171	100%	A, AA e AAA	830.000.000	Osasco, Porto Canoa, Extrema e Betim	Performado	12,10%	9,30%	Típico e Atípico	Multiusuário
Dev Cone 11.550	61.790	83%	AAA	150.000.000	Cabo de Santo Agostinho	Desenvolvimento	11,00%	11,00%	-	Especulativo
Dev Itupeva G400	51.029	90%	AAA	150.000.000	Itupeva	Desenvolvimento	11,50%	11,50%	-	Especulativo
Dev Simões Filho G200	67.218	81%	AAA	350.000.000	Simões Filho	Desenvolvimento	11,50%	11,50%	-	Especulativo
Total	711.147	-	-	2.550.000.000	-	-	12,50%	9,50%	-	-

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

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

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no pipeline indicativo acima será feita de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo em vista os melhores interesses do Fundo, a conclusão de processo de *due diligence*, bem como o cumprimento de determinadas condições que venham a ser pactuadas na negociação de referidos ativos, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos listados.

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 destinação dos recursos captados no âmbito da presente Oferta, incluindo os ativos mencionados no pipeline indicativo, acima, não prevê a aquisição de ativos em situações de potencial conflito de interesses, incluindo ativos pertencentes a outros fundos geridos pela Gestora ou Administradora.

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

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

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) 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 (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) 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, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

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

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

Risco de mercado das Novas Cotas do Fundo

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Novas 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 de mercado dos Ativos do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo 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 do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, portanto, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 Novas Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, 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 do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Novas Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Novas Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia; (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 “Hamás” e o estado de Israel; (v) o conflito armado iniciado em 13 de junho de 2025 entre Irã e Israel; e (vi) 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, e consequentemente, os Cotistas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

A Lei nº 8.668, conforme em vigor pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor (“Lei 9.779”) estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Novas Cotas. A Lei 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2024, conforme em vigor (“Lei nº 11.033”), ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no

mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Novas Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas 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 Novas Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas 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 Novas Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Novas Cotas. Exceção é feita às aplicações financeiras em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário e de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, que ficam isentas de tributação.

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I - cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175; II - cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III - liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV - determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários

A propriedade das Novas 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 do Fundo de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Novas Cotas possuídas. Nesse sentido, os Cotistas não possuem gerência direta sobre os ativos que põem a carteira do Fundo, o que poderá frustrar suas expectativas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Marcação a Mercado

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

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

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 pelo Fundo. 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 pelo Fundo, o que, por conseguinte, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, o Cotista, resultando assim em prejuízos financeiros para o Cotista.

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 podem ser negativamente impactados.

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

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

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 pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Definitivo. 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 BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

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. Nesse sentido, 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 eventuais perdas financeiras por parte dos Cotistas em decorrência do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de diluição

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de prazo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos que compõem a carteira do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos 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 Novas Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo e afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, somente poderá negociar livremente suas Novas Cotas na B3 na data definida no formulário de liberação, 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. Durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento da Oferta, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários (conforme abaixo definido), calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. 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, as quais podem não se concretizar, afetando negativamente os Investidores.

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

O Fundo 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 da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados através da Oferta ou suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

O Fundo 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 o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

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

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 da Classe e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas, os quais poderão sofrer perdas financeiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo 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, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas, afetando negativamente os Cotistas. Nesse contexto, os Cotistas poderão sofrer prejuízos financeiros.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo 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 do Fundo, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo impactando negativamente as Novas Cotas do Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho do Fundo são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis do Fundo; (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 do Fundo; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel do Fundo se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis do Fundo; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis do Fundo estão localizados.

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

Por fim, o Fundo 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 ao Fundo e/ou seus Cotistas e afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo 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 do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo 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 pelo Fundo em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Novas Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, afetando negativamente os 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 do Fundo, 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 ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo 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 o Fundo, 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 eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

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 pelo Fundo:

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários

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

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 daqueles previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade

Não há como garantir que o Fundo 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 do Fundo e afetar negativamente os Cotistas.

Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos Ativos Alvo da Oferta descritos na Seção “Destinação dos Recursos” na página 7 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 do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo 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 do Fundo pode ser adversamente afetada e, consequentemente, o Cotista poderá incorrer em prejuízos financeiros.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

A Oferta será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Cotas, inclusive as Cotas do Lote Adicional, nos termos da Resolução CVM 160. Não há garantia, portanto, de que qualquer Cota será efetivamente colocada. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, não havendo a captação de recursos pelo Fundo por meio de fontes alternativas, nos termos previstos na seção “Distribuição Parcial”, na página 73 do presente Prospecto Definitivo. Assim, existe a possibilidade de que, ao final Período de Distribuição, não sejam subscritas a totalidade das Cotas ofertadas, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos 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. Ademais, eventual distribuição parcial das Cotas poderá reduzir a sua liquidez para negociação no mercado secundário, afetando o seu valor no mercado. Consequentemente, os Cotistas poderão incorrer em perdas financeiras.

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 Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à liquidez

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“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 em vigor (“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 a Gestora, 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 pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial, o que afeta negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Novas Cotas do Fundo mediante a convocação dos Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Caso ocorra uma nova emissão de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo BACEN 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 decorrerão substancialmente 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 decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Imobiliários. 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 Novas 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 Novas 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, o que afeta negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos Ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de uso de derivativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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, eventuais investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo 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 do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora, o que afeta a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, afeta negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de Imóveis Alvos do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco 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, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

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

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

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 do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos financeiros e ativos imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas e os Cotistas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado.

A Administradora, a Gestora, ou quaisquer prestadores de serviços do Fundo e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas 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

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 do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional concomitante com o Período de Coleta de Intenção de Investimentos

Considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimentos estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, o Documento de Aceitação enviado pelos Investidores somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, observado, ainda, o critério de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial. Neste caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder terão referidos valores devolvidos com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos, o que afeta negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto Definitivo, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, 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, 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 Novas Cotas do Fundo e de seus rendimentos e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de potencial conflito de interesses envolvendo a Administradora e o Custodiante/Escriturador

A Administradora e o Custodiante/Escriturador são a mesma entidade. Tal fato poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades exercidas pela Administradora no âmbito da administração do Fundo, bem como das atividades relativas à custódia e escrituração das Novas Cotas.

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 eventual liquidação do Fundo

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 concentração da carteira do Fundo

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial e, nesses casos, o Cotista será afetado negativamente. 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: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

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

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

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 pela Gestora e, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais. Caso tais riscos sejam materializados, estes poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas e, assim, gerar prejuízos financeiros.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o artigo 8º, parágrafo 6º, 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 relativo às novas emissões

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento

O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização dos Ativos Alvos. 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. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora e/ou da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e conseqüentemente 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, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à desvalorização ou perda 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 consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo 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, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, 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 do Fundo, 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 pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) 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 do Fundo; (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, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, afetar negativamente os cotistas.

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, o que afeta negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe

O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

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

Ainda, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários 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 do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, impactar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo 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 pelo Fundo), em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Alvo do Fundo poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Alvo do Fundo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo 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

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

Nos termos da política de investimentos do Fundo, o Fundo poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus reais, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que impacta negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente o Cotista, o qual poderá incorrer em perdas financeiras.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:

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

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

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	12/09/2025
2	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	24/09/2025
3	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (Roadshow) Reapresentação deste Prospecto Definitivo, da Lâmina e do Anúncio de Início	25/09/2025
4	Reapresentação deste Prospecto Definitivo, da Lâmina e do Anúncio de Início	26/09/2025
5	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	29/09/2025
6	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Subscrição	01/10/2025
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	13/10/2025
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	14/10/2025
9	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência	15/10/2025
10	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	16/10/2025
11	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3	21/10/2025
12	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador Encerramento do Período de Subscrição	22/10/2025
13	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	28/10/2025
14	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional Data de realização do Procedimento de Alocação	29/10/2025
15	Data de Liquidação da Oferta	03/11/2025
16	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	23/03/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

Em 25 de setembro de 2025, foi divulgado o “Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Pública de Distribuição da 10ª (Décima) Emissão de Cotas do Classe Única do Pátria Log – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” acerca da alteração de determinados termos e condições da Oferta, razão pela qual foi reapresentado o Prospecto Definitivo inicialmente divulgado ao mercado em 24 de setembro de 2025, com o intuito de (i) atualizar o cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto Definitivo, o qual passará a vigorar conforme descrito acima; e (ii) reapresentar este Prospecto Definitivo, a Lâmina e o Anúncio de Início da Oferta (“Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta”). Tendo em vista que, na data do referido Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, ainda não tinha se iniciado o Período de Subscrição das Novas Cotas, não será aplicável a concessão de período de desistência aos Investidores, nos termos previstos no artigo 69 da Resolução CVM 160.

O Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e as reapresentações deste Prospecto Definitivo, da Lâmina e do Anúncio de Início da Oferta foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados neste Prospecto.

Em 26 de setembro de 2025, foi divulgado o “Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Pública de Distribuição da 10ª (Décima) Emissão de Cotas do Classe Única do Pátria Log – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” acerca da alteração de determinados termos e condições da Oferta, razão pela qual foi reapresentado o Prospecto Definitivo inicialmente divulgado ao mercado em 24 de setembro de 2025 e reapresentado em 25 de setembro de 2025, com o intuito de (i) atualizar o cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto Definitivo, o qual passará a vigorar conforme descrito acima; e (ii) reapresentar este Prospecto Definitivo, a Lâmina e o Anúncio de Início da Oferta (“Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta – Nova Alteração no Cronograma” e, em conjunto com o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, os “Comunicados ao Mercado”). Tendo em vista que, na data do referido Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta – Nova Alteração no Cronograma, ainda não tinha se iniciado o Período de Subscrição das Novas Cotas, não será aplicável a concessão de período de desistência aos Investidores, nos termos previstos no artigo 69 da Resolução CVM 160.

O Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta – Nova Alteração no Cronograma e as novas reapresentações deste Prospecto Definitivo, da Lâmina e do Anúncio de Início da Oferta foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados neste Prospecto.

Seguem inalterados os demais termos e condições da Oferta, salvo naquilo em que forem afetados pelos fatos informados nos Comunicados ao Mercado.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS NOVAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER NOVAS COTAS, BEM COMO O COTISTA QUE EXERCER O DIREITO DE PREFERÊNCIA E O DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, TERÁ SUAS NOVAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA E DO ANÚNCIO DE DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS PRO RATA E DA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DA B3.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

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 “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 49 DESTE PROSPECTO.

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

Administrador: www.bancogenial.com (neste *website*, clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em “Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade limitada”, selecionar “Documentos” e, então, selecionar a opção desejada);

Coordenador Líder: <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website*, identificar e clicar em “HGLG11”, e então, na seção 2025, localizar 10ª Emissão de Cotas e selecionar o documento desejado);

Gestora: <https://www.patria.com/> (neste *website*, acessar <https://realestate.patria.com/tijolo/hglg11/documentos>);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas em Análise” e, na coluna “Primárias”, selecionar o volume em R\$ para “Quotas de Outros Fundos”, buscar por “Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade limitada”, e, então, localizar a opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste *website*, clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Rendas Variáveis”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade limitada” e, então, localizar 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).

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

Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos de rendimentos correspondentes ao que for menor entre (i) 77,5% (setenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, e (ii) o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculados *pro rata temporis*, desde a respectiva Data de Liquidação (“Investimentos Temporários”), sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação a ser oportunamente divulgada pela Administradora. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 29/08/2025)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Médio ⁽²⁾
2025	147,80	161,36	153,88
2024	142,78	170,56	160,77
2023	154,99	167,84	160,13
2022	154,03	170,80	162,09
2021	150,98	174,39	163,23

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 29/08/2025)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Médio ⁽²⁾
3º Trimestre/2025	151,00	157,58	153,85
2º Trimestre/2025	150,05	161,36	157,33
1º Trimestre/2025	147,80	154,64	150,45
4º Trimestre/2024	142,78	158,48	153,47
3º Trimestre/2024	158,07	164,46	160,73
2º Trimestre/2024	155,55	168,40	163,19
1º Trimestre/2024	161,94	170,56	165,59
4º Trimestre/2023	154,99	162,42	159,63
3º Trimestre/2023	160,12	167,84	162,63

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses (até 29/08/2025)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Média ⁽²⁾
ago/25	151,00	154,99	152,26
jul/25	152,00	157,58	155,31
jun/25	155,00	159,23	157,06
mai/25	156,83	161,36	159,54
abr/25	150,05	160,80	155,27
mar/25	148,06	152,75	151,02

⁽¹⁾ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

⁽²⁾ Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período; e

⁽³⁾ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

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

Direito de Preferência

Na presente Emissão, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), na proporção de suas respectivas participações, conforme fator de proporção equivalente a 0,36489558661 para cada 1 (uma) Cota detida na Data-base (“Fator de Proporção”), o qual será oportunamente divulgado pela Administradora nos termos do cronograma indicativo da Oferta.

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

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, em uma única oportunidade, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: **(i)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante as Instituições Participantes da Oferta, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante as Instituições Participantes da Oferta, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas no Prospecto Definitivo (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas: **(i)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas, a ser oportunamente divulgado pela Administradora nos termos do cronograma indicativo da Oferta; e **(ii)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma indicativo da Oferta (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido), informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão destinadas para as Sobras e Montante Adicional (conforme abaixo definido).

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante de Adicional

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício da subscrição de Sobras (conforme abaixo definido) no âmbito do Direito de Preferência, o direito de subscrição de sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Novas Cotas adquiridas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (“Sobras”). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito a título de Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao Fator de Proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre **(i)** o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e **(ii)** a quantidade de Novas Cotas adquiridas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A integralização das Novas Cotas adquiridas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional será realizada em data prevista no cronograma indicativo da Oferta constante neste Prospecto (“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”) por meio da página da rede mundial de computadores: **(i)** da Administradora; **(ii)** das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** da B3; **(iv)** da CVM; e **(v)** da Gestora, informando o montante de Novas Cotas adquiridas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão disponibilizadas pelo Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, no âmbito da Oferta, nos termos do Plano de Distribuição previsto neste Prospecto e no Contrato de Distribuição.

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

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

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

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)

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de Diluição
1	184.935	33.972.510	5.511.068.312,11	162,22	1%
2	12.328.937	46.116.512	7.481.068.316,55	162,22	27%
3	15.411.171	49.198.746	7.981.068.316,03	162,22	31%

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 29 de agosto de 2025, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional.

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

Quantidade de Cotas do Fundo (em 29 de agosto de 2025)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 29 de agosto de 2025) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 29 de agosto de 2025) (R\$)
33.787.575	5.481.068.156,41	162,22

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Novas Cotas de emissão do Fundo em 07 de agosto de 2025, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Novas Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

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

Em observância ao artigo 10, parágrafo 3º, alínea (a), do Regulamento, o Preço de Emissão foi estipulado de acordo com o valor patrimonial da cota da Classe, conforme informado no último informe mensal divulgado, sem considerar, portanto, as perspectivas de rentabilidade da Classe e do Fundo.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova 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 Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, 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 Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

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

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 11 A 33 DESTES PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

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

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

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

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

Caso a Oferta seja modificada ou suspensa, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação ou suspensão 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 (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. No caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação de oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) que já tiverem aderido à Oferta deverão ser 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, para que confirmem à respectiva Instituição Participante da Oferta, 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 (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) em não revogar sua aceitação.

O disposto acima não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional).

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES (INCLUSIVE OS COTISTAS QUE EXERCEREM O DIREITO DE PREFERÊNCIA E O DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL) SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DOS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO, DE QUE O INVESTIDOR (INCLUSIVE O COTISTA QUE EXERCER O DIREITO DE PREFERÊNCIA E O DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL) ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização das Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

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 automático da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; 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 automático.

As Instituições Participantes da Oferta e a Classe deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos Meios de Divulgação, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezois) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) silentes, conforme o caso, 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 (INCLUSIVE O COTISTA QUE EXERCER O DIREITO DE PREFERÊNCIA E O DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL) ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPensa E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

Nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme abaixo definido), importa o cancelamento do registro da Oferta.

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

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) a respeito da referida revogação, bem como seus fundamentos.

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

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

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e os que exercerem o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), terão a faculdade, como condição de eficácia do seu Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e de seu Documento de Aceitação, conforme o caso, 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 (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) deverá, nos termos do art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: **(1)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição e de Sobras e de Montante Adicional) em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação ou do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme o caso (“Crítérios de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos Investimentos Temporários, conforme os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação a ser oportunamente divulgada pela Administradora. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Administradora e a Gestora, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação, a ser oportunamente divulgada pela Administradora. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO.

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

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na Seção 11.1 deste Prospecto.

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

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

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Documentos de Aceitação indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor e o limite previsto acima), os quais serão considerados de forma cumulativa. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Documento(s) de Aceitação ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, no mínimo, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, podendo considerar, inclusive, as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, 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 deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas 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, deverá enviar o Documento de Aceitação junto a apenas uma das Instituições Participantes da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, 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, 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, em conjunto com a B3, alocará as Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (v) a quantidade de Novas 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);

- (vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, com base no Preço de Subscrição, à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Documento(s) de Aceitação será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participantes da Oferta; 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 Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Documento(s) de Aceitação e o Preço de Subscrição, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas neste Prospecto e no Contrato de Distribuição. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração.

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas disponíveis, após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, 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 (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Documentos de Aceitação, não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas 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 a Gestora, decidam por não aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado um rateio de forma proporcional das Novas Cotas entre os Investidores Não Institucionais, levando-se em consideração a quantidade de Novas Cotas indicadas por tais Investidores Não Institucionais para subscrição no âmbito da Oferta, sendo certo que eventuais arredondamentos de Novas Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”).

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional, qual seja, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta, diminuir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Documentos de Aceitação.

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

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

Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas 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 Novas 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 irretratável, ressalvado o disposto neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, 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. 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas 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 Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas 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 desconsiderados.

Critérios de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e 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”). Ainda, se ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Novas Cotas Inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor Institucional, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, de modo que referidos Investidor Institucional poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova 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 Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, 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 Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da respectiva data de liquidação até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação 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. A subscrição das Novas Cotas que, no âmbito das Aquisições, venham a ser integralizadas com créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo, serão formalizadas mediante Documento de Aceitação a ser disponibilizado pelo Coordenador Líder.

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

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES (INCLUSIVE OS COTISTAS QUE EXERCEREM O DIREITO DE PREFERÊNCIA E O DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL) INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DA CLASSE QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 33 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE A CLASSE ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

AINDA, CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, SERÁ DADA CIÊNCIA AO INVESTIDOR DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

NOS TERMOS PREVISTOS NOS ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA HAVERÁ A POSSIBILIDADE DE INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS MEDIANTE COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS, LÍQUIDOS E CERTOS, DETIDOS CONTRA O FUNDO E DECORRENTES DAS AQUISIÇÕES REALIZADAS PELO FUNDO, OS QUAIS PODERÃO SER UTILIZADOS PARA COLOCAÇÃO DE ORDEM DE INVESTIMENTO.

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

A Emissão, observado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional dos atuais cotistas da Classe, e a contratação do Coordenador Líder, dentre outros, foram aprovados por meio dos Atos de Aprovação da Oferta, constantes no Anexo I deste Prospecto Definitivo.

O Fundo e a Classe foram registrados na ANBIMA, nos termos do “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA”).

A Oferta foi previamente submetida à análise da ANBIMA, de forma a observar o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.

Não obstante o disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” do Código de Ofertas Públicas”, da ANBIMA, ambos atualmente em vigor (“Código de Ofertas da ANBIMA” e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, “Códigos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação Anúncio de Encerramento.

8.4 Regime de distribuição

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

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

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

Os Participantes Especiais poderão ser contratados pelo Coordenador Líder, para fins exclusivos de recebimento de ordens.

O Termo de Adesão deverá regular a participação dos Participantes Especiais, sem prejuízo da observância na íntegra dos termos e condições estabelecidos no Contrato de Distribuição por tais Instituições Participantes.

Caso qualquer dos Participantes Especiais tenha violado, durante uma Oferta, os termos e condições do Contrato de Distribuição e/ou do Termo de Adesão e/ou qualquer dispositivo da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá, imediatamente após tomar ciência de tal violação, rescindir o respectivo Termo de Adesão com relação ao Participante Especial de pleno direito e sem pagamento de qualquer penalidade.

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício do Lote Adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após (a) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.

A subscrição das Novas 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”).

A integralização das Novas Cotas pelos Investidores (inclusive Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) que manifestarem sua adesão à Oferta será realizada na data prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto (“Data de Liquidação”), sendo certo que (i) a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação; e (ii) cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3, salvo no caso de falhas na liquidação conforme previsto neste Prospecto.

Nos termos previstos nos Atos de Aprovação da Oferta haverá a possibilidade de integralização das Novas Cotas mediante compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo e decorrentes das Aquisições realizadas pelo Fundo, os quais poderão ser utilizados para colocação de ordem de investimento. Nos casos aqui previstos, a integralização das Novas Cotas ocorrerá junto ao Escriturador, de acordo com seus procedimentos operacionais, fora do ambiente administrado pela B3.

As datas de liquidação para os Investidores que possuírem créditos líquidos e certos contra o Fundo em decorrência das Aquisições serão comunicadas oportunamente por meio de comunicado ao mercado.

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 do Prospecto e demais documentos da Oferta (conforme definidos abaixo) e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto 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 Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, do Fundos.NET e da B3 (“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) após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem destinadas para as Sobras e Montante Adicional;
- (vi) os Cotistas que exercerem o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional;
- (vii) após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante referido período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, SERÁ DADA CIÊNCIA AO INVESTIDOR DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**
- (viii) observado o disposto no item “(ix)” abaixo, (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação, dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ix) as Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, deverão receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação 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;
- (x) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar 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 “(xiii)” abaixo;
- (xi) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Documento de Aceitação, junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, ou enviar Documento de Aceitação

para ao Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação 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;

- (xii) os Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas deverão enviar Documento de Aceitação às Instituições Participantes da Oferta, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Novas Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (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. Ainda, o(s) Documento(s) de Aceitação deverão: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; e (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina, e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (xiii) cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item “(ix)” 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;
- (xiv) 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;
- (xv) 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;
- (xvi) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo, da Lâmina e ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;
- (xvii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xviii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta.

As Novas Cotas que venham a ser subscritas no âmbito das Aquisições poderão ser integralizadas com créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo em decorrência das Aquisições, os quais poderão ser utilizados para colocação de ordem de investimento em montante equivalente ao respectivo crédito detido contra o Fundo ou que seja suficiente para o atingimento do Montante Inicial da Oferta, incluindo a opção de Lote Adicional, desde que referidos créditos sejam devidos pelo Fundo na respectiva data de liquidação da ordem de investimento, e, neste caso, deverá ser realizada à vista, de acordo com o previsto nos Atos de Aprovação da Oferta. A integralização das Novas Cotas nos termos aqui previstos deverá ser realizada junto ao Escriturador do Fundo, fora do ambiente administrado pela B3.

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 Novas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação enviados, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais, que deverão observar o limite previsto acima), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional; **(iii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta

poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; **(iv)** determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou maior, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e, assim, definir a quantidade de Novas Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o rateio previsto acima, caso em que serão observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e **(v)** após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (conforme abaixo definido) (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que, conforme previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a referida vedação não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Liquidação

A liquidação financeira das Novas Cotas, inclusive dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, se dará na respectiva data de liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto, desde que cumpridas as Condições Precedentes (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 Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição.

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

Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Subscrição.

Caso após a possibilidade de integralização das Novas 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 as Instituições Participantes da Oferta deverão 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 (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

As Novas Cotas que sejam subscritas por Investidores no âmbito das Aquisições e venham a ser integralizadas com créditos detidos contra o Fundo serão integralizadas de acordo com os procedimentos operacionais do Escriturador do Fundo, fora do ambiente administrado pela B3.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova 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 Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida

no formulário de liberação, 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 Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

8.7 Formador de mercado

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

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175.

8.8 Contrato de estabilização

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas, correspondente a R\$ 1.622,20 (mil, seiscentos e vinte e dois reais e vinte centavos) (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se: (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, 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.

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

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de emissão da Classe, ficando desde já ressalvado que: **(i)** se a Classe 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 pela Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; **(ii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e **(iii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, 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 pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

A RENTABILIDADE ESPERADA DAS NOVAS COTAS PARA O PRIMEIRO ANO É DE UM *DIVIDEND YIELD (DY)* DE 8,7% A.A., CONFORME DISPOSTO NO ESTUDO DE VIABILIDADE. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pela Administradora, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar 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 da Classe, 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.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação da Administradora como instituição administradora de fundos de investimento cujas carteiras são geridas pela Gestora.

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

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante/Escriturador

Na data deste Prospecto, o **Banco Genial S.A.**, acima qualificado, será responsável pela custódia e escrituração das Novas Cotas. Uma vez que a Administradora e o Custodiante e Escriturador são a mesma entidade, tal fato pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações, verifique o fator de risco “Risco de potencial conflito de interesses envolvendo a Administradora e o Custodiante/Escriturador” na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora

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

Não obstante, o Coordenador Líder poderá, no futuro, manter relacionamento comercial com a Gestora, 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 da Classe e de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seus respectivos conglomerados econômicos tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades da Classe e da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Custodiante/Escriturador

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

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

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante/Escriturador

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

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

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

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

Relacionamento entre a Administradora, a Gestora e os Ativos do Fundo

Observado o disposto no Regulamento, a Classe poderá aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora e seu grupo econômico ou suas pessoas ligadas, desde que seja realizada aprovação prévia em sede de Assembleia Geral de Cotistas para tanto.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

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

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

Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de resolução do Contrato de Distribuição e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definidas no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas, o cumprimento, pelo Coordenador Líder, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, é condicionado à integral satisfação, até a(s) data(s) estabelecida(s) na Cláusula 5.2 do Contrato de Distribuição, das seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, (em conjunto, as “Condições Precedentes”):

- (i) obtenção, pelas Partes, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades, necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando, junto a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais, e/ou agências reguladoras de seu setor de atuação, e (b) quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras;
- (ii) negociação, preparação, aprovação, formalização e assinatura de toda a documentação necessária à realização da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder e elaborada pelos assessores legais, incluindo, sem limitação, este Prospecto Definitivo, o Estudo de Viabilidade (conforme abaixo definido), o Anúncio de Início, a Lâmina e o Anúncio de Encerramento, o material de *Roadshow* a ser utilizado durante o processo de apresentação da Oferta aos potenciais Investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta estabelecidas no Contrato de Distribuição, 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 (“Documentos da Oferta”);
- (iii) obtenção (a) do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta; e (b) do registro de aprovação para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como obtenção de registro das Novas Cotas para distribuição no mercado primário através do DDA e para negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
- (iv) fornecimento pela Classe e pelo Fundo ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) a Classe e o Fundo estão aptos a realizar a Oferta, e (b) os representantes da Administradora e da Gestora possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;
- (v) que todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início;
- (vi) recolhimento, pela Classe, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, B3 e ANBIMA;
- (vii) que todas as informações fornecidas pelo Fundo, pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora ao Coordenador Líder e seus assessores legais sejam corretas, completas, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes para atender à legislação e à regulamentação aplicáveis à Oferta;
- (viii) cumprimento de todas as obrigações assumidas no Contrato de Distribuição e a serem assumidas nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (ix) recebimento, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, em até 2 (dois) dias úteis antes da liquidação da Oferta, de parecer jurídico (*legal opinion*) emitido pelos assessores legais da Oferta, atestando a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Oferta à luz das normas aplicáveis, bem como a consistência das informações fornecidas pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora, incluídas no Prospecto Definitivo e/ou no material de *Roadshow* da Oferta, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva e que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas no Prospecto Definitivo e as analisadas pelos assessores legais;

- (x) obtenção pela Classe, pela Administradora e pela Gestora de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto e quando aplicáveis: (a) aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e (c) às instâncias de aprovação competentes da Administradora e/ou Gestora, conforme o caso;
- (xi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Classe, à Administradora e à Gestora condição fundamental de funcionamento;
- (xii) suficiência, consistência, veracidade, precisão, atualidade e correção de todas as declarações feitas e informações fornecidas pela Gestora e pela Administradora, conforme aplicável, constantes no Material Publicitário, no material de *Roadshow* e nos demais documentos relativos à Oferta;
- (xiii) obtenção de declaração emitida pela Administradora e pela Gestora, na data de início da distribuição das Novas Cotas, ratificando que todas as informações e declarações relativas à Classe, à Administradora e à Gestora constantes nos Documentos da Oferta são verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes;
- (xiv) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, dos procedimentos de *back-up* e auditoria legal (*due diligence*), conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xv) conforme aplicável, realização de procedimentos de *bring down due diligence call* até a data do protocolo do requerimento do registro automático perante a CVM, a data de realização do Procedimento de Alocação e/ou a Data de Liquidação, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, durante os quais não seja apontado nenhum evento que possa impactar material e negativamente a conclusão e liquidação da Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais para operações da mesma natureza; observado que, em todo caso, os procedimentos de *bring down due diligence call* referidos nesta alínea, se aplicáveis, deverão, impreterivelmente, ser iniciados pelo Coordenador Líder com, no mínimo, 01 (uma) semana de antecedência das datas acima mencionadas;
- (xvi) encaminhamento de declarações de veracidade assinadas pela Gestora e pela Administradora, atestando que, na data de celebração da referida declaração, as declarações feitas pela Gestora e pela Administradora e constantes nos documentos da Oferta sejam suficientes, verídicas, precisas, consistentes e atuais;
- (xvii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora; (b) pedido de autofalência da Gestora; (c) pedido de falência da Gestora e não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura pela Gestora de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Gestora em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento;
- (xviii) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras ou operacionais da Gestora, que diminuam consideravelmente a demanda pelas Novas Cotas objeto da Oferta;
- (xix) não ocorrência de alteração adversa nas condições reputacionais da Administradora e/ou da Gestora que possa diminuir consideravelmente a demanda pelas Novas Cotas objeto da Oferta;
- (xx) não ocorrência de um evento de resilição involuntária, conforme previsto na Cláusula 10.1 do Contrato de Distribuição;
- (xxi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo e/ou pela Gestora perante o Coordenador Líder, advindas de contratos, termos ou compromissos relacionados à Oferta, estão devidamente e pontualmente adimplidas;
- (xxii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto, as “Leis Anticorrupção”) pela Administradora e pela Gestora, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas) e/ou por qualquer dos respectivos administradores, sócios com poderes de administração (“Representantes”), funcionários ou subcontratados (desde que agindo em nome e benefício da Administradora ou Gestora);

- (xxiii) rigoroso cumprimento pela Gestora e pela Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição dos negócios da Gestora e do Fundo (“Legislação Socioambiental”), 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 e não violação aos direitos dos indígenas e silvícolas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora e a Administradora, esta exclusivamente na qualidade de administrador do Fundo, obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para as suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxiv) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle) (“Grupo Econômico”); (b) pedido de autofalência da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade dos respectivos Grupos Econômicos; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade dos respectivos Grupos Econômicos e não devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que ocorrer primeiro; (d) propositura, pela Administradora, pela Gestora e/ou por qualquer sociedade dos respectivos Grupos Econômicos, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade dos respectivos Grupos Econômicos em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxv) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumente alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério da Gestora e/ou do Coordenador Líder;
- (xxvi) não ocorrência de alteração do controle societário direto da Administradora e/ou da Gestora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada);
- (xxvii) acordo entre a Gestora e a Administradora e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta, por qualquer meio, para potenciais investidores interessados em adquirir as Novas Cotas, com o uso, a critério do Coordenador Líder, da logomarca da Gestora e da Administradora e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxviii) que as informações constantes do estudo de viabilidade (“Estudo de Viabilidade”) sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais na data de disponibilização do Prospecto Definitivo;
- (xxix) no que for aplicável, (a) a Classe, a Gestora, a Administradora, qualquer sociedade de seus Grupos Econômicos, ou qualquer um de seus respectivos administradores ou executivos (a.1) não ser uma Contraparte Restrita ou (a.2) incorporada em um Território Sancionado ou (b) uma subsidiária das partes indicadas no item (a) retro não ser uma Contraparte Restrita; observado que durante a vigência do Contrato de Distribuição, a Gestora e suas controladas manterão procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) Contraparte Restrita; ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo. Para fins do Contrato de Distribuição, (i) “Contraparte Restrita” significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo OFAC, na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (ii) “Território Sancionado” significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data do Contrato de Distribuição incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis Leis e regulamentos de sanções), Rússia, territórios de Donetsk, Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coreia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; (iii) “Sanções” significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar,

financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido abaixo): (a) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável, e/ou (b) todo e qualquer país cuja Gestora, qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e suas Afiliadas (conforme abaixo definido), a Administradora e o Coordenador Líder têm ligação, conforme aplicável; e/ou (c) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (a) e (b). A Gestora declara, por si e por suas Afiliadas, que os recursos provenientes da Operação não serão utilizados em qualquer operação com valores mobiliários, ou qualquer relação comercial, financiamento ou investimento em atividades, ou ainda prestação de serviços a (i) Territórios Sancionados. (ii) Contraparte Restrita; e/ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo;(xxx)

- (xxx) cumprimento, pela Classe, pela Administradora e pela Gestora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160;
- (xxxi) realização do registro da Oferta, sob o rito automático, na CVM, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, com a subsequente liberação das Novas Cotas para distribuição;
- (xxxii) a Oferta deverá atender aos requisitos dos Códigos ANBIMA, quando aplicável; e
- (xxxiii) recebimento, pelo Coordenador Líder e pela Gestora, anteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, de checklist preparado pelo assessor legal do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Códigos ANBIMA aplicáveis à Oferta.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima deverá ser feita pelo Coordenador Líder, no Dia Útil anterior à data da concessão do registro automático da Oferta pela CVM ou até a Data de Liquidação para as Condições Precedentes que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, e mantidas até a Data de Liquidação, exceto se houver outro prazo expressamente estabelecido.

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

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação, conforme o caso, nos termos acima, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder. Neste caso, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, por meio da divulgação de comunicado ao mercado que notifique os Investidores a respeito de tal revogação, nos termos do parágrafo 2º do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e dos parágrafos 6º e 7º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

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

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas 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.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado, razoável e alinhado com as práticas comuns de mercado, observado o prazo limite constante acima. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, observado o prazo limite constante acima, das Condições Precedentes.

Observado o disposto acima, em caso de resilição do Contrato de Distribuição, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, e o pagamento, conforme o caso, da Comissão de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), nos termos do Contrato de Distribuição.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Novas Cotas, a Gestora pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, (i) o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais); bem como (ii) uma comissão de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento), incidente sobre o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante a Oferta, observado que a referida comissão não incidirá sobre as Novas Cotas que tenham sido integralizadas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e das Novas Cotas que tenham sido integralizadas via compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo (“Comissionamento”).

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade da Classe, exceto pelo pagamento do Comissionamento, o qual será realizado diretamente pela Gestora com recursos próprios.

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

Os custos indicativos relacionados à Oferta estão relacionados abaixo:

Custos Indicativos da Oferta ⁽¹⁾	Base R\$ ⁽¹⁾	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Custos da Gestora				
Comissão de Estruturação	1000,00	0,00%	0,00	0,00%
Tributos sobre a Comissão de Estruturação	166,18	0,00%	0,00	0,00%
Comissão de Colocação ⁽²⁾	25.000.002,00	1,25%	2,02	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Colocação	2.670.171,77	0,13%	0,21	0,13%
Total para a Gestora	27.671.339,95	1,38%	2,24%	1,38%
Custos do Fundo				
Assessores Legais	330.000,00	0,02%	0,03	0,02%
Tributos sobre os Assessores Legais	16.308,54	0,00%	0,00	0,00%
CVM - Taxa de Registro	750.000,05	0,04%	0,06	0,04%
ANBIMA - Taxa de Análise (Convênio)	134.976,00	0,01%	0,01	0,01%
ANBIMA - Taxa de Registro	56.683,00	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	15.842,72	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	47.528,22	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	700.000,06	0,04%	0,06	0,04%
Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (Variável)	59.175,14	0,00%	0,00	0,00%
Total para o Fundo	2.110.513,72	0,11%	0,16	0,11%

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

(2) O valor da Comissão de Colocação poderá ser alterado em decorrência do montante da Oferta que for efetivamente colocado pelo Coordenador Líder.

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

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, além dos ativos do Fundo indicados, o Fundo não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Regulamento do Fundo

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Pátria Log - 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).

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

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

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

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administrador	BANCO GENIAL S.A. Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar CEP 22250-906, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3206-8000
Gestora	PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA. Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A CEP 01453-000, São Paulo - SP Telefone: (11) 3039-9000

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

Coordenador Líder	ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, bairro Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo - SP Telefone: (11) 9702-7024
Assessor Jurídico do Coordenador Líder	CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, bairro Pinheiros CEP 05426-100, São Paulo - SP Telefone: (11) 3089-6189 / (11) 3089-6564
Assessor Jurídico da Gestora	i2a ADVOGADOS Rua Butantã, 336, nº 336, 4º andar CEP 05424-000, São Paulo, SP Telefone: 5102-5400
Escriturador e Custodiante	ITAÚ UNIBANCO S.A. Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal CEP 04344-902, São Paulo, SP Telefone: 4004-4828

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

Auditor Independente	GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, conjunto 121, torre 4, CEP 04571-900, bairro Cidade Monções São Paulo - SP Telefone: (11) 3886-5100
-----------------------------	---

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

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

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

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Os registros de funcionamento do Fundo e da Classe foram concedidos, respectivamente, em 06 de maio de 2010, sob o nº 031000, para fins do Fundo, e em 27 de maio de 2024, sob o nº 0001678, para fins da Classe.

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

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

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

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Item não aplicável à Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Base Legal

O Fundo e a Classe são regidos pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento, pelo respectivo Anexo Descritivo da Classe e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo e a Classe possuem prazo de duração indeterminado.

Política de divulgação de informações

As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas na regulamentação aplicável.

A divulgação de informações deve ser feita na página do Fundo e/ou da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações 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.

Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado aos investidores em geral.

Objetivo e Política de Investimento

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

O Fundo poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que comporão seu patrimônio, podendo ainda realizar todas e quaisquer operações admitidas nos termos da regulamentação aplicável.

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora e pela Administradora, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

A política de investimentos a ser adotada pela Gestora e pela Administradora consistirá na aplicação de recursos do Fundo primordialmente na aquisição de terrenos para construção de empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais, na aquisição de empreendimentos imobiliários em construção ou prontos, preponderantemente voltados para operações logísticas ou industriais, para exploração comercial, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, ou na aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), não sendo objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo.

O Fundo poderá aplicar seus recursos na aquisição para exploração comercial, em outros empreendimentos imobiliários potencialmente geradores de renda, inclusive que estejam em construção.

A Gestora ou a Administradora, conforme o caso, observadas suas respectivas competências e responsabilidade, conforme estabelecido nos termos do Acordo Operacional, poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo: (i) realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos; (ii) decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e (iii) adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do Fundo, incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), e ainda, todos e quaisquer ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

O Fundo poderá realizar operações com derivativos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos ativos descritos no Regulamento, poderá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério da Gestora.

O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável.

O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos empreendimentos imobiliários com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos constante do Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) terrenos, áreas, prédios e imóveis em geral destinados às operações logísticas e industriais, inclusive ativos gravados com ônus reais; (ii) outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo; (iv) quaisquer direitos sobre imóveis; (v) cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP), ou de outros veículos de investimento autorizados pela legislação, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (vi) cotas de outros FII; (vii) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

O Fundo poderá adquirir participação em empreendimentos imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos ativos imobiliários detidos pelo Fundo.

O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

O Fundo poderá constituir ônus reais sobre os imóveis que compõem seu patrimônio, para garantir obrigações assumidas pelo Fundo na consecução da política de investimentos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

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

Pela prestação dos serviços de administração e de gestão, o Fundo pagará à Administradora e à Gestora a quantia equivalente a 0,6% (zero vírgula seis por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Taxa de Administração”).

Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do Fundo.

A Administradora, mediante orientação da Gestora, poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas da Administradora o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Composição da carteira do Fundo:

A composição da carteira do Fundo em 29 de agosto de 2025 é a seguinte:

Patrimônio Líquido	5.481.068.156,41
Total mantido para as Necessidades de Liquidez (art. 46, § único, ICVM 472/08)	57.590.992,70
Disponibilidades	5.000,28
Fundos de Renda Fixa	57.585.992,42
Total investido	6.146.810.383,41
Direitos reais sobre bens imóveis	5.362.861.512,68
Imóveis para Renda Acabados	5.362.861.512,68
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	299.301.914,10
Ações de Sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII	396.267.104,71
Certificado de Recebíveis Imobiliários "CRI" (se FIAGRO, Certificado de Recebíveis do Agronegócio "CRA")	88.379.851,92
Letras de Crédito Imobiliário "LCI" (se FIAGRO, Letras de Crédito do Agronegócio "LCA")	0
Valores a Receber	219.157.287,25
Contas a Receber por Aluguéis	33.440.236,95
Contas a Receber por Venda de Imóveis	23.078.624,49
Outros Valores a Receber	162.638.425,81
Total dos Ativos	6.423.558.663,36
Rendimentos a distribuir	-37.166.332,50
Taxa de administração a pagar	-2.572.264,18
Obrigações por aquisição de imóveis	- 107.645.792,84
Obrigações por securitização de recebíveis	- 632.927.873,13
Outros valores a pagar	- 162.178.244,30
Total dos Passivos	- 942.490.506,95

Política de amortização e de distribuição de resultados

A critério da Gestora, as cotas poderão ser amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, observados a disponibilidade de caixa do Fundo e os procedimentos aplicáveis da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, não sendo da competência da Assembleia Geral Extraordinária a deliberação sobre tais matérias. As amortizações de cotas serão precedidas de comunicação pela Administradora aos cotistas.

A Assembleia Geral Ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

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

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao mês em que forem emitidas.

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

Sem prejuízo do disposto acima, poderão ser retidos, total ou parcialmente, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, caso aprovado pelos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária ou de acordo com os termos estabelecidos na legislação e regulamentação pertinentes.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pela Administradora, conforme recomendação da Gestora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), especialmente: (i) obras de reformas, demolições ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (vii) constituição de fundo de reserva.

Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e/ou certificados de recebíveis imobiliários, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

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

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre: (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora; (ii) alteração do Regulamento; (iii) destituição ou substituição da Administradora ou da Gestora e escolha de seu substituto; (iv) emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre a aprovação de emissão pela Gestora; (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento; (vii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo; (viii) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (ix) alteração do prazo de duração do Fundo; (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor; (xi) alterações que impliquem aumento da Taxa de Administração; (xii) contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo, especificamente nos casos em que o formador de mercado seja parte relacionada à Administradora, à Gestora ou consultor do Fundo; (xiii) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo; e (xiv) o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, nas hipóteses previstas e autorizadas nos termos da regulamentação aplicável.

Considerando que o Fundo possui uma única classe, todas as assembleias serão consideradas, para fins regulatórios, como assembleias gerais.

Compete à Administradora, mediante recomendação da Gestora, convocar a Assembleia Geral. A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento, sendo que, nesta hipótese, as despesas atinentes à convocação e realização da Assembleia Geral serão arcadas pelos cotistas solicitantes.

A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições específicas atinentes aos fundos de investimento imobiliário.

A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer: (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

A Gestora será responsável pela nomeação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do Fundo.

A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações acima tratadas incluem, no mínimo: (i) as demonstrações financeiras; (ii) o parecer do auditor independente; (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete as disposições estabelecidas nos termos da regulamentação aplicável, conforme o caso; e (iv) o relatório dos representantes de cotistas.

Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações tratadas acima incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e (ii) as informações exigidas nos termos da regulamentação aplicável.

Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa de solicitar a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, X e XI do parágrafo que trata das competências privativas da Assembleia Geral, acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, 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.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista, sendo certo que seu respectivo prazo de resposta será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

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

Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do FUNDO.

O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO os cotistas cuja legislação ou regulamentação aplicável vede o direito de voto.

Não se aplica a vedação de que trata o parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme estabelecido nos termos da regulamentação aplicável.

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

O direito de voto do Fundo em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo Fundo será exercido pela Gestora ou por representante legalmente constituído, de acordo com a política de voto disponível para consulta no site da Gestora.

Perfil da Administradora

A área de Administração Fiduciária do grupo Genial começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. Com mais de 20 anos de mercado, o grupo Genial administra atualmente mais de 400 (quatrocentos) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 110 bilhões (cento e dez bilhões de reais) sob sua administração.

Perfil da Gestora

Sobre o Grupo Patria

O Grupo Pátria tem atuação global e mais de 30 (trinta) anos no mercado de investimentos alternativos, focado na América Latina. A Gestora, Pátria Investimentos Ltda., investe recursos de terceiros nas classes de private equity, infraestrutura, crédito, PIPE (private investments in public equities), real estate e agronegócio. Desde a sua criação, a Gestora desenvolveu relacionamentos com diversas empresas e instituições financeiras. Tais relações permitiram que a Gestora reforçasse sua rede de relacionamentos na comunidade financeira e desenvolvesse um processo de investimento proprietário.

De acordo com o Relatório Global de Private Equity & Venture Capital 2022 da Preqin, o Patria é uma das principais gestoras de fundos em capital total levantado para fundos de private equity nos últimos 10 (dez) anos na América Latina.

A Gestora oferece aos seus clientes experiência em gestão de investimentos alternativos e conhecimento dos mercados global e latino-americano, através de sua sólida e consolidada sociedade. Os sócios do Grupo Patria possuem vasta experiência nos mercados financeiros local e internacional e o Patria Investments Limited (Nasdaq: “PAX”) conta com um Conselho de Administração composto por 7 (sete) membros, sendo: (i) 2 (dois) sócios fundadores; (ii) 2 (dois) sócios e (iii) 3 (três) membros independentes. Os sócios fundadores estão altamente engajados nas decisões de investimentos e na preservação da cultura do Pátria. O Comitê de Gestão é responsável pela gestão e representação do Pátria.

Desde a sua criação, a Gestora desenvolveu estratégias diferenciadas de investimento focadas principalmente em processos disciplinados de originação top-down e proprietários, baseados principalmente na implantação gradual de capital em seus investimentos. Em suas principais áreas de negócios - private equity, infraestrutura, real estate e crédito - o Grupo Patria desenvolveu uma abordagem hands-on e orientada para controle, uma estratégia de investimento que se mostrou resiliente mesmo durante ciclos econômicos adversos.

Ao longo dos anos, o Grupo Patria construiu relacionamentos de longo prazo, com uma base diversificada de investidores, incluindo alguns dos maiores fundos soberanos do mundo, fundos de pensão públicos e privados, seguradoras, fundos de fundos, instituições, endowments, fundações e family offices.

Em 2022, o Patria ganhou o prêmio de firma do ano na América Latina, do Private Equity International (PEI), uma instituição internacional dedicada ao mercado de private equity global.

Em 11 de Julho de 2025, a Fitch Ratings atribuiu Rating de Qualidade de Gestão de Investimentos “Excelente” ao Pátria Investments Limited. O rating “Excelente” reflete a opinião da Fitch de que o PAX tem capacidade de investimento e características operacionais muito fortes em relação às suas estratégias de investimento. A classificação também considera o bem disciplinado e organizado processo de investimento, a estrutura organizacional bem segmentada e robusta, a equipe experiente e qualificada, além dos sólidos recursos tecnológicos. Ainda leva em conta os fortes controles de fundos estruturados, incluindo a robusta área de compliance, a forte franquia no segmento de atuação e a alta lucratividade.

História do Grupo Patria

A Gestora teve sua origem com o Banco Patrimônio de Investimento S.A. (“Patrimônio”), uma empresa de prestação de serviços, focada em estruturar fusões e aquisições. O Patrimônio foi fundado em 1988 como consultoria financeira, em uma parceria 50/50 com a Salomon Brothers. Em 1991, a companhia adquiriu uma corretora brasileira, que mais tarde evoluiu para um banco de investimento de pleno direito (Banco Patrimônio de Investimentos). Com a venda do Salomon Brothers para o Travelers Group em 1997 e a fusão do Travelers Group com o Citibank em 1998, os parceiros locais do Pátria decidiram recomprar a participação de 50% do Salomon Brothers, e em 1999 venderam todo o negócio de banco de investimento para o Chase Manhattan.

O negócio de ativos alternativos era operado separadamente do banco de investimento e, portanto, a venda do Banco Patrimônio em 1999 não afetou as atividades. Com a venda do Banco Patrimônio, o Patria focou em suas operações de private equity e no desenvolvimento de ativos privados, uma indústria ainda nascente na época. Em 2001, as operações foram rebatizadas, em sua forma atual, e o Patria fortaleceu seu pioneirismo no setor.

Em 2010, o Grupo Blackstone (“Blackstone”) ingressou no quadro de sócios do Grupo Patria, através da aquisição de uma participação minoritária de 40%, complementando estrategicamente a liderança local do Patria com a experiência de gestão de uma das líderes globais em ativos alternativos. A Blackstone e o Patria já mantinham um relacionamento desde 1998, quando a Blackstone assessorou os sócios do Patria na recompra da participação de 50% do Salomon Brothers no banco de investimentos, e na posterior venda para o Chase Manhattan.

A parceria com a Blackstone visava criar valor adicional para o Grupo Patria e seus investidores, complementando as capacidades locais e a liderança regional do Patria com a experiência e o histórico de sucesso da Blackstone na indústria global de gestão de ativos alternativos.

No início de 2021, o Grupo Patria concluiu o IPO de sua controladora, Patria Investments Limited, na NASDAQ, que resultou em um market cap de US\$ 2,3 bilhões, com demanda notável de investidores institucionais. Antes do IPO, os sócios da controladora aumentaram sua participação no Grupo Patria com um período de lock-up de 05 (cinco) anos, pela aquisição de 10% (dez por cento) da participação então detida pela Blackstone.

Em setembro de 2021, o Grupo Patria anunciou a combinação com a Moneda Asset Management SpA, administradora e gestora chilena líder em ativos diversificados (“Moneda”). A transação, concluída em dezembro de 2021, posiciona o Grupo Patria como a principal plataforma de investimentos alternativos na América Latina, chegando a mais de R\$ 143 bilhões em AUM em setembro de 2022, considerando todos os veículos de investimentos geridos pelo Grupo Patria.

Em dezembro de 2021, o Grupo Patria anunciou o lançamento de uma nova estratégia de Growth Equity, ancorada pela parceria do Gestor com a Kamaroopin Gestora de Recursos Ltda., grupo de investimentos em mercados privados (“Kamaroopin”). O Patria acredita que Growth Equity seja altamente complementar a sua estratégia de private equity, expandindo sua oferta de produtos para atender uma área-chave da demanda dos investidores.

Em junho de 2022, o Grupo Patria também anunciou o acordo para adquirir a VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A. (“VBI”), uma das principais gestoras independentes de ativos imobiliários alternativos do Brasil, com aproximadamente R\$ 5 bilhões em ativos sob gestão. A operação estava estruturada em duas etapas, sendo a primeira a aquisição de 50% da VBI pelo Patria e a segunda etapa da transação levou à aquisição total e integração da VBI à plataforma do Patria.

Em novembro de 2022, o Grupo Patria anunciou o lançamento de uma nova estratégia de venture capital, ancorada na aquisição da Igah Ventures, uma das pioneiras do setor na América Latina (“Igah”). Ao expandir sua plataforma para incluir venture capital, o Grupo Patria agora oferece produtos e soluções em todo o ciclo de investimento de capital, para abordar todas as fases de crescimento. Os negócios da Igah complementam as estratégias existentes de Private Equity e Growth Equity do Patria, adicionando experiência de investimento em startups e empresas em estágio inicial.

Em julho de 2023, o Grupo Patria anunciou um acordo com o Bancolombia, por meio da criação de uma nova sociedade (“NewCo”), que atua na gestão de ativos na Colômbia. O Bancolombia é um conglomerado financeiro líder em serviços naquele país com mais de 146 anos de experiência. A NewCo administra um veículo de investimento imobiliário de capital permanente com aproximadamente US\$ 1 bilhão em ativos sob gestão.

Em outubro de 2023, o Grupo Patria anunciou um acordo para a aquisição, sujeito ao cumprimento de determinadas condições precedentes, da unidade de negócios de private equity da abrdn Inc., criando uma vertical denominada Global Private Markets Solutions (“GPMS”). Após mais de 03 (três) décadas, o Grupo Patria se consolidou como referência no mercado de investimentos alternativos, focado na América Latina, e agora lança uma nova vertical de estratégia de investimento voltada para soluções globais.

Ainda, em dezembro de 2023, o Grupo Patria também anunciou, sujeito ao cumprimento de determinadas condições precedentes, a aquisição da área de fundos imobiliários do Credit Suisse Hedging-Griffo Real Estate (“CSHG”) no Brasil que, em conjunto, adicionam R\$12 bilhões (aproximadamente, US\$ 2,4 bilhões) em ativos sob gestão para a plataforma de ativos imobiliários do Patria.

Em junho de 2024 o Grupo Patria anunciou um acordo para adquirir a Nexus Capital, uma das principais gestoras independentes de ativos imobiliários alternativos na Colômbia. A Nexus Capital foi criada em 2008 e atualmente possui aproximadamente US\$ 800 milhões em AUM com foco nos mercados imobiliários de escritórios, varejo, industrial e habitacional em toda a Colômbia. É importante ressaltar que quase 90% dos AUM estão em capital permanente ou em estruturas de longa duração. A transação foi concluída em julho de 2024, levando o AUM Real Estate do Patria na Colômbia a mais de US\$ 2,2 bilhões.

Ao longo dos anos, o Grupo Patria ampliou suas atividades internacionais, e atualmente conta com 11 (onze) escritórios ao redor do mundo, incluindo escritórios de investimentos em São Paulo (Brasil), Montevideu (Uruguai), Bogotá (Colômbia), Santiago (Chile) e Buenos Aires (Argentina), além de escritórios de atendimento a clientes em Nova York e São Francisco (Estados Unidos), Londres (Reino Unido), Dubai (EAU) e Hong Kong (China), além de seu escritório corporativo e administrativo em George Town (Ilhas Cayman).

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, ficando sujeita à alíquota de 0% após 30 (trinta) dias. As operações do mercado de renda variável ficam sujeitas à alíquota zero.

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei 9.779, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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

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

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

B) IR

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

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

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

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

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

C) Outras considerações

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

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

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

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

PATRIA



ANEXOS

ANEXO I	ATOS DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E OFERTA
ANEXO II	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PATRIA



ANEXO I

ATOS DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE APURAÇÃO E ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
PÁTRIA LOG– FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (HGLG11)
CNPJ nº 11.728.688/0001-47
(“Fundo”)**

O **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo (“Administrador”), neste instrumento, apura os votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo (“Cotistas”), no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal aos Cotistas, conforme edital de convocação divulgado pelo Administrador em 08 de julho de 2025, com coleta de votos até às 23h59 do dia 23 de julho de 2025 (“Consulta Formal”).

QUÓRUM: Foram recebidos votos de Cotistas representando 8,75% das cotas emitidas do Fundo, conforme apurado pelo Administrador do Fundo.

OBJETO DA CONSULTA FORMAL: A Consulta Formal teve como Ordem do Dia a seguinte matéria:

I. A realização da 10ª (décima) emissão de cotas do Fundo (“10ª Emissão”), a qual será objeto de oferta pública de distribuição, destinada ao público em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), a qual será realizada sob coordenação e distribuição de instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), a ser contratado pelo **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”) e indicado nos documentos da Oferta, podendo inclusive ser o Administrador, acima qualificado, ou outras empresas integrantes de seu grupo econômico, e podendo contar com a adesão de outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, selecionadas e contratadas pelo Coordenador Líder, para atuar como coordenadores e/ou distribuidores (“Coordenadores Contratados” ou “Participantes Especiais”, respectivamente, e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”). O Administrador e o Gestor poderão atuar, inclusive, como Coordenadores



Contratados ou Participantes Especiais, conforme o caso, de acordo com os termos a serem previstos nos documentos da Oferta. A contratação do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais da Oferta atenderá aos requisitos do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, serão arcados pelos investidores que subscreverem as cotas da 10ª Emissão, mediante o pagamento do Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), observadas as principais características indicadas abaixo e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta:

- a. **Valor da Oferta e Quantidade de Cotas da 10ª Emissão:** O valor da Oferta será, inicialmente, de até R\$ 2.000.001.000 (dois bilhões e mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Valor da Oferta"), podendo o Valor da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Valor Mínimo (conforme abaixo definido). O montante exato do Valor da Oferta e da quantidade correspondente de novas cotas ("Cotas da 10ª Emissão") serão divulgados quando da definição do Valor de Emissão por Cota (conforme abaixo definido), sendo certo que o número de Cotas da 10ª Emissão emitidas corresponderá ao resultado da divisão entre o Valor da Oferta pelo Valor de Emissão por Cota (conforme definido abaixo), arredondado para baixo;
- b. **Lote Adicional:** O Fundo poderá, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas da 10ª Emissão, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas da 10ª Emissão originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional" e "Novas Cotas do Lote Adicional"). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas da 10ª Emissão inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 10ª Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder com a participação dos Coordenadores Contratados e/ou Participantes Especiais, conforme o caso;
- c. **Distribuição Parcial:** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas da 10ª Emissão, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 10ª Emissão no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Valor Mínimo (conforme abaixo definido) ("Distribuição Parcial"). Atingido o Valor Mínimo, as Cotas da 10ª Emissão excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pelo Administrador;
- d. **Valor Mínimo:** A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), observado que o montante exato será definido oportunamente após a apuração do



Valor de Emissão por Cota ("Valor Mínimo"). Uma vez atingido o Valor Mínimo, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. Caso não seja atingido o Valor Mínimo, a Oferta deverá ser cancelada, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 73, da Resolução CVM 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Valor Mínimo, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores (conforme abaixo definido), acrescidos de Rendimentos (conforme abaixo definido), no prazo informado em comunicado ao mercado a ser oportunamente divulgado pelo Administrador;

- e. **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores em geral, que se enquadrem no público-alvo conforme previsto no Regulamento do Fundo. Não obstante, os cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido) poderão participar da Oferta para o exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), nos termos abaixo previstos. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas da 10ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Investidores");
- f. **Valor de Emissão por Cota:** O valor de emissão das Cotas da 10ª Emissão será definido até o dia útil imediatamente anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta e corresponderá, nos termos da alínea "(a)", do parágrafo 3º, do artigo 10, do Anexo Descritivo do Regulamento, ao valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo no último dia útil do mês anterior a data de divulgação do anúncio de início ("Cotas"), representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Valor de Emissão por Cota");
- g. **Custo Unitário de Distribuição:** Cada Investidor que vier a subscrever Cotas da 10ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota da 10ª Emissão, que será equivalente até ao percentual máximo de 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota e será correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão e o Valor da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"), e cujo valor definitivo será previsto nos documentos da Oferta, sendo certo que, caso, após a liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é **(i)** insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou **(ii)** superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Os documentos da Oferta poderão prever que o Custo Unitário de Distribuição não será devido por Investidores que subscrevam e integralizem Cotas da 10ª Emissão em valor superior a montante a ser definido nos documentos da Oferta;
- h. **Preço de Aquisição:** O preço de aquisição será equivalente ao Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Preço de Aquisição");
- i. **Investimento Mínimo por Investidor:** A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas da 10ª Emissão ("Investimento Mínimo por Investidor"),



observado que a quantidade de Cotas da 10ª Emissão efetivamente alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses de Distribuição Parcial e excesso de demanda e ocorrência de rateio, nos termos a serem previstos nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definidos);

- j. **Direito de Preferência:** Nos termos do parágrafo 4º, do artigo 10, do Anexo Descritivo do Regulamento, será outorgado direito de preferência aos cotistas do Fundo na Data-Base (conforme abaixo definido), na subscrição das Cotas da 10ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data Base ("Direito de Preferência"). A data base para a definição dos cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência para a subscrição e integralização das Cotas da 10ª Emissão será a data indicada por meio de Fato Relevante a ser divulgado ao mercado, sendo certo que, após o fechamento do mercado em referida data, será verificada a relação de cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Cotas da 10ª Emissão a que cada um terá direito de subscrever ("Data Base"). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, durante o prazo a ser previsto no cronograma da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção a ser oportunamente divulgado ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Caso a quantidade de Cotas da 10ª Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 10ª Emissão fracionárias. Não será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros;
- k. **Direito de Subscrição das Sobras:** Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Cotas da 10ª Emissão, será conferido aos cotistas do Fundo que tiverem exercido seu respectivo Direito de Preferência e, assim, subscrito Cotas da 10ª Emissão, a prioridade para a subscrição de eventuais Cotas da 10ª Emissão restantes (respectivamente, "Sobras" e "Direito de Subscrição das Sobras"), sendo que: **(i)** o período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras será indicado no cronograma da Oferta ("Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras"); **(ii)** farão jus ao exercício do Direito de Subscrição das Sobras os cotistas que manifestarem sua intenção durante o exercício do Direito de Preferência; e **(iii)** o percentual máximo de Sobras a que cada cotista terá direito de subscrição será equivalente ao fator de proporção indicado por meio de comunicado ao mercado a ser divulgado, referente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual corresponderá ao resultado da divisão entre (a) o número de Cotas da 10ª Emissão restantes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, e (b) a quantidade de Cotas da 10ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por cotistas elegíveis que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras, observado que, caso a quantidade de Cotas da 10ª



Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 10ª Emissão fracionárias. Os cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Subscrição das Sobras;

- l. **Direito de Subscrição de Montante Adicional:** Cada cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas ("Montante Adicional"), especificando a quantidade de cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional"). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição das Sobras e não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo restante de Cotas da 10ª Emissão será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição das Sobras e que tenham declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional, sendo certo que, em caso de excesso de demanda, será realizado o procedimento de rateio das cotas entre os cotistas que exerceram o Direito de Subscrição de Montante Adicional, a ser previsto nos documentos da Oferta. A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional será realizada na mesma data da integralização das Cotas da 10ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, a ser indicada no cronograma da Oferta, e observará os procedimentos a serem indicados nos documentos da Oferta. Os cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Subscrição de Montante Adicional;
- m. **Forma de Subscrição e Integralização:** Exceto (i) pelas Cotas da 10ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional, e (ii) pelas Cotas da 10ª Emissão que venham a ser integralizadas mediante compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo, e decorrente das Aquisições (conforme abaixo definido) realizadas pelo Fundo, as quais serão objeto de integralização junto ao escriturador das Cotas do Fundo ("Escriturador"), as Cotas da 10ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3, nas datas de liquidação da Oferta, a serem informadas nos documentos da Oferta. Os Investidores integralizarão as Cotas da 10ª Emissão à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a possibilidade de integralização das Cotas da 10ª Emissão mediante compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo e decorrentes das Aquisições (conforme abaixo definido) realizadas pelo Fundo, os quais poderão ser utilizados para colocação de ordem de investimento e, neste caso, deverá ser realizada à vista;
- n. **Regime de distribuição de Cotas da 10ª Emissão:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 10ª Emissão (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso aplicável), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos do inciso IV, do artigo 28, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação;



- o. **Número de Séries:** Série única;
- p. **Período de Distribuição:** A subscrição das Cotas da 10ª Emissão objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição"), ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;
- q. **Registro para distribuição e negociação das Cotas da 10ª Emissão:** As Cotas da 10ª Emissão serão admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas da 10ª Emissão custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas da 10ª Emissão que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3;
- r. **Rendimentos:** Os Investidores que adquirirem Cotas da 10ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais cotistas, a partir da conversão dos recibos das Cotas da 10ª Emissão em Cotas. Durante o período em que os recibos das Cotas da 10ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos (não incidentes sobre o valor pago a título de Custo Unitário de Distribuição) correspondentes ao que for **menor** entre **(i)** 77,5% (setenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) da variação do CDI; e **(ii)** o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculados *pro rata temporis*, desde a respectiva data de liquidação ("Rendimentos");
- s. **Destinação de Recursos:** Os recursos a serem obtidos com a 10ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, para: **(i)** aquisições de ativos que obedeçam a política de investimentos do Fundo, negociadas e celebradas pelo Administrador, conforme orientações do Gestor, e que estejam alinhadas com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo, na medida em que o Gestor identifique e negocie ativos para integrar o patrimônio do Fundo ("Aquisições"); **(ii)** cumprimento de obrigações do Fundo; e **(iii)** reserva de caixa; e
- t. **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 10ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

RESULTADO DA CONSULTA FORMAL: A matéria da Ordem do Dia foi **APROVADA** por 7,23% dos votos computáveis, excluídas as abstenções por conflito, conforme a apuração dos votos dos Cotistas a seguir:

	APROVAR	REPROVAR	ABSTER-SE	CONFLITADO
Votos Totais	7,21%	0,91%	0,41%	0,22%
Votos Computáveis	7,23%	0,91%	0,41%	N/A



Sendo o que nos cumpria para o presente momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos nos telefones: **Rio de Janeiro: (21) 3923-3000 / (21) 3500-3000; São Paulo: (11) 3206-8000 / (11) 2920-8000.**

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio da Consulta Formal, mediante a lavratura do presente Termo de Apuração e Ata da Assembleia Geral Extraordinária, que é assinado eletronicamente pelo Administrador.

Rio de Janeiro, 24 de julho de 2025.

DocuSigned by:

Gabriel Maya

BAD23BB28072458...

DocuSigned by:

Cintia Sant'Ana

96B043B6B4B9437...

BANCO GENIAL S.A.



ATO DO ADMINISTRADOR PARA DEFINIÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DO PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (HGLG11)

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

(“Fundo”)

Por este instrumento particular, o **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo (“Administrador”), conforme orientação do **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”), **RESOLVE** o quanto segue:

1. Considerando os termos previstos na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal aos Cotistas, conforme edital de convocação divulgado pelo Administrador em 08 de julho de 2025, encerrada em 24 de julho de 2025 (“Consulta Formal”), foi aprovada a realização da 10ª (décima) emissão de cotas do Fundo (“10ª Emissão”), a qual será objeto de oferta pública de distribuição, destinada ao público em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), a qual será realizada sob coordenação e distribuição de instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), a ser contratada pelo Gestor e indicada nos documentos da Oferta, podendo inclusive ser o Administrador, ou outras empresas integrantes de seu grupo econômico, e podendo contar com a adesão de outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, selecionadas e contratadas pelo Coordenador Líder, para atuar como coordenadores e/ou distribuidores (“Coordenadores Contratados” ou “Participantes Especiais”, respectivamente, e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

2. Considerando os termos da Consulta Formal, restou aprovado que a definição do valor de emissão das Cotas da 10ª Emissão seria realizada até o dia útil imediatamente anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos da alínea “(a)”, do parágrafo 3º, do artigo 10, do Anexo Descritivo do Regulamento, correspondendo ao valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo no último dia útil do mês anterior a data de divulgação do anúncio de início,



representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas (conforme definido na Consulta Formal).

3. Neste sentido, resolve o Administrador **aprovar a definição do valor de emissão das Cotas da 10ª Emissão em R\$ 162,22 (cento e sessenta e dois reais e vinte e dois centavos)** (“Valor de Emissão por Cota”).

4. Tendo em vista a definição do Valor de Emissão por Cota, resolve o Administrador rerratificar os itens “a”, “b”, “d”, “f”, “g”, “h”, “i” e “r”, constantes das deliberações aprovadas na Consulta Formal, que passam a vigorar nos termos abaixo:

“a. Valor da Oferta e Quantidade de Cotas da 10ª Emissão: O valor da Oferta será, inicialmente, de R\$ 2.000.000.160,14 (dois bilhões, cento e sessenta reais e quatorze centavos), (conforme abaixo definido) (“Valor da Oferta” ou “Montante Inicial da Oferta”), podendo o Valor da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Valor Mínimo (conforme abaixo definido). A quantidade de cotas objeto da 10ª Emissão, corresponderá a, inicialmente, 12.328.937 (doze milhões, trezentos e vinte e oito mil, novecentos e trinta e sete) cotas (“Cotas da 10ª Emissão” ou “Novas Cotas”), podendo referida quantidade ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Valor Mínimo (conforme abaixo definido);”

“b. Lote Adicional: O Fundo poderá, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas da 10ª Emissão, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas da 10ª Emissão originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional” e “Novas Cotas do Lote Adicional”), ou seja, em até 3.082.234 (três milhões, oitenta e dois mil, duzentos e trinta e quatro) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 499.999.999,48 (quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e quarenta e oito centavos). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas da 10ª Emissão inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 10ª Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder com a participação dos Coordenadores Contratados e/ou Participantes Especiais, conforme o caso;”



“d. Valor Mínimo: A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.155,70 (trinta milhões, cento e cinquenta e cinco reais e setenta centavos) (“Valor Mínimo” ou “Montante Mínimo da Oferta”). Uma vez atingido o Valor Mínimo, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. Caso não seja atingido o Valor Mínimo, a Oferta deverá ser cancelada, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 73, da Resolução CVM 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Valor Mínimo, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores (conforme abaixo definido), acrescidos de Rendimentos (conforme abaixo definido), no prazo informado em comunicado ao mercado a ser oportunamente divulgado pelo Administrador;”

“f. Valor de Emissão por Cota: O valor de emissão será equivalente a R\$ 162,22 (cento e sessenta e dois reais e vinte e dois centavos) por Cota da 10ª Emissão (“Valor de Emissão por Cota”). O Valor de Emissão por Cota foi determinado com base no valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo no fechamento do mês de agosto de 2025 (“Cotas”), representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas;”

“g. Custo Unitário de Distribuição: Cada Investidor (inclusive Cotista que exercer o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) que vier a subscrever Cotas da 10ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota da 10ª Emissão, que será equivalente 0,00% (zero por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota e será correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão e o Valor da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição” ou “Taxa de Distribuição Primária”), equivalente ao valor de R\$ 0,00 (zero reais), o qual será fixo e inalterável, cujos recursos serão utilizados para o pagamento da totalidade dos custos da Oferta, sendo certo que, caso, após a liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Os documentos da Oferta poderão prever que o Custo Unitário de Distribuição não será devido por Investidores que subscrevam e integralizem Cotas da 10ª Emissão em valor superior a montante a ser definido nos documentos da Oferta;”

“h. Preço de Aquisição: O preço de aquisição será de R\$ 162,22 (cento e sessenta e dois reais e vinte e dois centavos) (“Preço de Aquisição” ou “Preço de Subscrição”). O Preço de Aquisição não será acrescido do Custo Unitário de Distribuição;”

“i. Investimento Mínimo por Investidor: A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas da 10ª Emissão (“Investimento Mínimo por Investidor”), totalizando a



importância de R\$ 1.622,20 (mil e seiscentos e vinte e dois reais e vinte centavos), observado que a quantidade de Cotas da 10ª Emissão efetivamente alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses de Distribuição Parcial e excesso de demanda e ocorrência de rateio, nos termos a serem previstos nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definidos);”

“r. Rendimentos: Os Investidores que adquirirem Cotas da 10ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais cotistas, a partir da conversão dos recibos das Cotas da 10ª Emissão em Cotas. Durante o período em que os recibos das Cotas da 10ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos correspondentes ao que for menor entre (i) 77,5% (setenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) da variação do CDI; e (ii) o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculados pro rata temporis, desde a respectiva data de liquidação (“Rendimentos”);”

Os termos em letra maiúscula não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído na Consulta Formal e no Regulamento do Fundo.

São Paulo, 22 de setembro de 2025.

DocuSigned by:
Cintia Sant'Anna
96B043B6B4B9437...

DocuSigned by:
Rodrigo Godoy
DD7EA1FCBET843F...

BANCO GENIAL S.A.

Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PATRIA

ANEXO II

VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (HGLG11)

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

(“Fundo”)

Por este instrumento particular, o **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo (“Administrador”), conforme orientação do **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”) e nos termos da versão vigente do *“Regulamento do Pátria Log – Fundo de Recebíveis Imobiliários – Responsabilidade Limitada”* (“Regulamento”), **RESOLVE** o quanto segue:

1. Aprovar a inclusão do artigo 28 no Anexo Descritivo do Regulamento do Fundo, com a consequente renumeração dos artigos subsequentes, para fins de atendimento de exigências expressas formuladas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), nos termos do artigo 52, inciso I, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e em vigor, de forma que o Regulamento do Fundo passe a vigorar conforme a redação constante no Anexo I deste instrumento; e
2. Submeter à CVM e à ANBIMA o presente instrumento, o Regulamento consolidado, bem como os demais documentos e informações exigidos pela regulamentação aplicável.

Estando assim deliberadas as matérias acima indicadas, é assinado o presente em 1 (uma) via eletrônica de igual teor e forma, com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP Brasil.

São Paulo, 22 de setembro de 2025.

DocuSigned by:
Rodrigo Godoy
DD7EATFCBE7843F...

DocuSigned by:
Cintia Sant'Anna
96B043B6B4B9437...

BANCO GENIAL S.A.

Administrador



**ANEXO I – VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO DO
PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Certificado de conclusão

ID de envelope: 8E5CFD60-886C-40EB-B46C-2E6B469CF5D1

Estado: Concluído

Assunto: Conclua com o Docusign: Ato do Administrador (definição valor das cotas) - HGLG 10ª Emissão - i...

Envelope de origem:

Página do documento: 30

Assinaturas: 4

Autor do envelope:

Certificar páginas: 2

Iniciais: 0

Banco Genial

Assinatura guiada: Ativada

RUA SURUBIM, 373, 4º ANDAR, CIDADE

Selo do ID do envelope: Ativada

MONÇÕES

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Sao Paulo, 04571-050

juridicoadministradora@genial.com.vc

Endereço IP: 163.116.228.152

Controlo de registos

Estado: Original

Titular: Banco Genial

Local: DocuSign

22/09/2025 16:06:43

juridicoadministradora@genial.com.vc

Eventos do signatário

Cintia Sant'Ana

Cintia.Santana@genial.com.vc

Diretor

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

Cintia Sant'Ana

96B043B6B4B9437...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 163.116.233.32

Carimbo de data/hora

Enviado: 22/09/2025 16:10:02

Visualizado: 22/09/2025 16:11:57

Assinado: 22/09/2025 16:12:13

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Não disponível através do Docusign

Rodrigo Godoy

rodrigo.godoy@genial.com.vc

DIRETOR

Banco Genial

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

Rodrigo Godoy

DD7EA1FCBE7B43F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 200.173.172.85

Assinado através de dispositivo móvel

Enviado: 22/09/2025 16:10:02

Visualizado: 22/09/2025 17:10:34

Assinado: 22/09/2025 17:10:49

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Não disponível através do Docusign

Eventos de signatário presencial

Assinatura

Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do editor

Estado

Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do agente

Estado

Carimbo de data/hora

Evento de entrega do intermediário

Estado

Carimbo de data/hora

Eventos de entrega certificada

Estado

Carimbo de data/hora

Eventos de cópia

Estado

Carimbo de data/hora

Eventos relacionados com a testemunha

Assinatura

Carimbo de data/hora

Eventos de notário

Assinatura

Carimbo de data/hora

Eventos de resumo de envelope

Estado

Carimbo de data/hora

Envelope enviado

Com hash/encryptado

22/09/2025 16:10:02

Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Entrega certificada	Segurança verificada	22/09/2025 17:10:34
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	22/09/2025 17:10:49
Concluído	Segurança verificada	22/09/2025 17:10:49
Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora

REGULAMENTO DO
PATRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

São Paulo, 22 de setembro de 2025.

ÍNDICE

PARTE GERAL	1
CAPÍTULO I – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS.....	1
CAPÍTULO II – DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO	5
CAPÍTULO III – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR.....	6
CAPÍTULO IV – CLASSE E COTAS.....	7
CAPÍTULO V - PRAZO.....	7
CAPÍTULO VI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	7
CAPÍTULO VII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....	8
CAPÍTULO VIII - FORO	8
ANEXO DESCRITIVO	9
CAPÍTULO I – PÚBLICO-ALVO.....	9
CAPÍTULO II - RESPONSABILIDADE.....	9
CAPÍTULO III – REGIME	9
CAPÍTULO IV - CATEGORIA.....	9
CAPÍTULO V - DO OBJETO.....	9
CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	10
CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO	12
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	13
CAPÍTULO IX - DA REMUNERAÇÃO	15
CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL.....	16
CAPÍTULO XI – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	20
CAPÍTULO XII - DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS.....	21
CAPÍTULO XIII - DA TRIBUTAÇÃO	22
CAPÍTULO XIV – PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO.....	22
CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	22

REGULAMENTO DO
PATRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

PARTE GERAL

CAPÍTULO I – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Art. 1º - A administração do **PATRIA LOG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47, designado neste Regulamento como **FUNDO**, será exercida pelo **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, CEP 22250-906, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, doravante designado **ADMINISTRADORA**.

Art. 2º - A gestão da carteira do **FUNDO** será exercida pelo **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 12.461.756/0001-17, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, doravante designado **GESTOR**.

Art. 3º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, inclusive para realizar, conforme recomendação do **GESTOR**, todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, incluindo adquirir, alienar, locar, arrendar, permutar e, de forma ampla, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 1º - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, conforme regulamentação em vigor:

- I. Selecionar, conforme recomendação do **GESTOR**, os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento e providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, conforme Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, conforme alterada ("Lei nº 8.668");
- II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
 - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;

- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
 - e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.
- III. Conforme recomendação do **GESTOR**, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
 - IV. Conforme recomendação do **GESTOR**, constituir ônus reais sobre os bens imóveis do **FUNDO** para garantir obrigações assumidas pelo **FUNDO**, de acordo com as condições estabelecidas nos termos da regulamentação aplicável;
 - V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
 - VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
 - VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
 - VIII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
 - IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos nos termos da regulamentação aplicável e neste Regulamento;
 - X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
 - XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como as deliberações da Assembleia Geral e as recomendações do **GESTOR**;
 - XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
 - XIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
 - XIV. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
 - XV. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral, do **GESTOR** ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e
 - XVI. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.

Parágrafo 2º - O instrumento de alienação constituirá documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os Parágrafos 1º e 2º do Artigo 7º da Lei nº 8.668, sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do **FUNDO** nos termos do Art. 9º da mesma lei.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Art. 4º - Constituem obrigações e responsabilidades do **GESTOR**, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do acordo operacional a ser celebrado entre a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** ("Acordo Operacional"):

- I. Identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, os ativos que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO** (exceto imóveis, cuja aquisição e alienação é de responsabilidade da **ADMINISTRADORA**, cabendo única e exclusivamente ao **GESTOR** a instrução quanto aos respectivos atos, nos termos desse Regulamento e do Acordo Operacional), de acordo com a política de investimentos definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras (e observado que a assembleia geral de cotistas não tem competência para deliberar sobre a venda ou a aquisição de ativos pelo **FUNDO**, exceto nas hipóteses em que se configure situação de conflito de interesses, nas quais a realização da transação deverá ser aprovada no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária);
- II. Orientar e instruir a **ADMINISTRADORA** a celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, diretamente ou por meio de procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim, conforme o caso;
- III. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, responsabilizando-se e fiscalizando os serviços prestados por terceiros por ele contratados, incluindo quaisquer serviços relativos aos ativos de titularidade do **FUNDO** que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- IV. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, a forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

- V. Sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
- VI. Monitorar os investimentos realizados pelo **FUNDO**;
- VII. Conduzir e executar estratégia de desinvestimento em ativos do **FUNDO**, observada a política de investimentos do **FUNDO**, assim como as estratégias de reinvestimento e/ou aumento da participação do **FUNDO** nos ativos que já fizerem parte do patrimônio do **FUNDO**;
- VIII. Elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO**;
- IX. Implementar, utilizando-se dos recursos do **FUNDO**, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e
- X. Celebrar eventuais contratos e/ou realizar negócios jurídicos, bem como todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, com relação aos ativos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades inerentes à carteira do **FUNDO**, exclusivamente em relação aos ativos.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do quanto disposto no Artigo 4º, acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários eventualmente detidos pelo **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, nos termos da Lei nº 8.668, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Independentemente de assembleia geral de cotistas, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e por recomendação do **GESTOR**, poderá, preservado o interesse dos cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - A critério do **GESTOR**, as cotas poderão ser amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**, observados a disponibilidade de caixa do **FUNDO** e os procedimentos aplicáveis da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, não sendo da competência da Assembleia Geral Extraordinária a deliberação sobre tais matérias. As amortizações de cotas serão precedidas de comunicação pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas.

Art. 5º - Aplicam-se à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas funções e utilizando os recursos do **FUNDO**, as vedações e restrições constantes da legislação e regulamentação aplicáveis.

Art. 6º - O **GESTOR** e a **ADMINISTRADORA** são os prestadores de serviços essenciais do **FUNDO**, responsáveis, conjuntamente, pela constituição do **FUNDO**. Os prestadores de serviços essenciais, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, possuem poderes para praticar os atos necessários à administração (no caso da **ADMINISTRADORA**) e à gestão (no caso do **GESTOR**) do **FUNDO**, podendo, cada prestador de serviço essencial, na sua respectiva esfera de atuação, individualmente, contratar, em nome do **FUNDO**, com prestadores de serviços terceiros (devidamente habilitados e autorizados à prestação do serviço contratado).

Parágrafo 1º - O **FUNDO** responde diretamente pelas suas obrigações legais e contratuais assumidas pelos prestadores de serviços do **FUNDO**. Os prestadores de serviço essenciais do **FUNDO** e os demais prestadores de serviço do **FUNDO** não respondem por tais obrigações, mas respondem pelos prejuízos que causarem quando procederem com comprovado dolo ou má-fé.

Parágrafo 2º - Os prestadores de serviços essenciais do **FUNDO** e os demais prestadores de serviço do **FUNDO** (que sejam participantes de mercado regulado pela CVM ou que tenham o serviço prestado dentro da esfera de atuação da CVM) respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na regulamentação aplicável e neste Regulamento.

Parágrafo 3º - A responsabilidade de cada prestador de serviço essencial e demais prestadores de serviços perante o **FUNDO** e demais prestadores de serviços é individual e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme aferida a partir de suas respectivas obrigações previstas na regulamentação em vigor, neste Regulamento e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado junto ao **FUNDO**. A avaliação de responsabilidade dos prestadores de serviço também deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do **FUNDO** e a natureza de obrigação de meio de seus serviços.

Parágrafo 4º - Os prestadores de serviços do **FUNDO** não possuem responsabilidade solidária entre si.

CAPÍTULO II – DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Art. 7º - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, conforme aplicável e sem prejuízo do quanto estabelecido nos termos da regulamentação pertinente, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente mediante contratação de terceiros (mediante prévia orientação do **GESTOR**):

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros; e
- V. Auditoria independente.

Art. 8º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO** e às expensas deste, os seguintes serviços facultativos (mediante prévia orientação do **GESTOR**), conforme aplicável e sem prejuízo do quanto estabelecido nos termos da regulamentação pertinente:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o **GESTOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, 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
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros (nesta hipótese, mediante recomendação do **GESTOR**), desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 9º - A **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**, conforme o caso, devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia da **ADMINISTRADORA**, esta ficará obrigada a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**, conforme o caso, serão observadas as disposições constantes da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO IV – CLASSE E COTAS

Art. 10 - O **FUNDO** é composto por uma única classe de cotas.

Art. 11 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

Parágrafo 2º - A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos cotistas" ou do extrato expedido pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") em nome dos cotistas para as cotas custodiadas eletronicamente na B3, conforme aplicável.

Art. 12 - O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

CAPÍTULO V - PRAZO

Art. 13 - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

CAPÍTULO VI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 14 - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO VII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

Art. 15 - Considera-se o correio eletrônico, ou quaisquer outras formas de comunicação admitidas nos termos da legislação ou regulamentação aplicáveis, como forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas para todos os fins, inclusive para convocação de assembleias gerais de cotistas e procedimento de consulta formal.

Parágrafo 1º - Compete ao cotista manter suas informações cadastrais atualizadas, incluindo o seu endereço eletrônico, perante os prestadores de serviços do **FUNDO** aplicáveis, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

CAPÍTULO VIII - FORO

Art. 16 - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.

**REGULAMENTO DO
PATRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ANEXO DESCRITIVO

CAPÍTULO I – PÚBLICO-ALVO

Art. 1º - O **FUNDO** é destinado aos investidores em geral.

CAPÍTULO II - RESPONSABILIDADE

Art. 2º - O **FUNDO** possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos neste Regulamento.

CAPÍTULO III – REGIME

Art. 3º - O **FUNDO** é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo que o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

CAPÍTULO IV - CATEGORIA

Art. 4º - O **FUNDO** é constituído sob a forma de um fundo de investimento imobiliário, regido nos termos da Lei nº 8.668, deste regulamento ("Regulamento") e da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO V - DO OBJETO

Art. 5º - O **FUNDO** tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do **FUNDO**.

Parágrafo Único - O **FUNDO** poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que compõem seu patrimônio, podendo ainda realizar todas e quaisquer operações admitidas nos termos da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 6º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pelo **GESTOR** e pela **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada pelo **GESTOR** e pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** primordialmente na aquisição de terrenos para construção de empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais, na aquisição de empreendimentos imobiliários em construção ou prontos, preponderantemente voltados para operações logísticas ou industriais, para exploração comercial, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, ou na aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), não sendo objetivo direto e primordial do **FUNDO** obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá aplicar seus recursos na aquisição para exploração comercial, em outros empreendimentos imobiliários potencialmente geradores de renda, inclusive que estejam em construção.

Parágrafo 3º - O **GESTOR** ou a **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, observadas suas respectivas competências e responsabilidade, conforme estabelecido nos termos do Acordo Operacional, poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos;
- II. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e
- III. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do **FUNDO**, incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), e ainda, todos e quaisquer ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** poderá realizar operações com derivativos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável..

Parágrafo 5º - A parcela do patrimônio do **FUNDO** que não estiver aplicada nos ativos descritos neste Regulamento, poderá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, a exclusivo critério do **GESTOR**.

Parágrafo 6º - O objeto do **FUNDO** e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo 7º - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável.

Parágrafo 8º - O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos empreendimentos imobiliários com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Art. 7º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos constante deste Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- I. Terrenos, áreas, prédios e imóveis em geral destinados às operações logísticas e industriais, inclusive ativos gravados com ônus reais;
- II. Outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados;
- III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**;
- IV. Quaisquer direitos sobre imóveis;
- V. Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP), ou de outros veículos de investimento autorizados pela legislação, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII;
- VI. Cotas de outros FII;
- VII. Outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** poderá adquirir participação em empreendimentos imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Parágrafo 2º - Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos ativos imobiliários detidos pelo **FUNDO**.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Art. 8º – O **FUNDO** poderá constituir ônus reais sobre os imóveis que compõem seu patrimônio, para garantir obrigações assumidas pelo **FUNDO** na consecução da política de investimentos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Art. 9º - As cotas, após subscritas e integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas nos ambientes da B3, cabendo ao **GESTOR** a definição quanto ao ambiente de negociação das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Art. 10 - A Assembleia Geral de cotistas poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas.

Parágrafo 1º - Caberá à Assembleia Geral de cotistas, mediante proposta do **GESTOR**, definir os termos e condições da respectiva emissão de cotas, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

Parágrafo 2º - O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo **GESTOR**, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º - Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do *caput* deste Artigo, 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 do **GESTOR**, 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 da respectiva oferta.

Parágrafo 4º - 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 o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuem, observados os procedimentos operacionais do escriturador das cotas e da B3. A critério do **GESTOR**, 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.

Parágrafo 5º - A critério do **GESTOR**, observados os termos e condições da regulamentação aplicável, poderá ser admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis, observado o quanto disposto na regulamentação aplicável, bem como a política de investimentos do **FUNDO**.

Parágrafo 6º - A integralização de cotas em imóveis, bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com os termos estabelecidos na regulamentação aplicável, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 7º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas previstas para cada emissão do **FUNDO** é aquele definido nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 8º - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Art. 11 – A oferta pública de cotas do **FUNDO** será realizada por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários em conformidade com a regulamentação aplicável.

Art. 12 – Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do **FUNDO**.

Art. 13 – Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o **FUNDO** seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas ou, ainda, para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 14— A Assembleia Geral Ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

Art. 15 - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 1º - Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 2º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 3º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 4º - O percentual mínimo a que se refere o caput deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 5º -Sem prejuízo do disposto acima, poderão ser retidos, total ou parcialmente, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, caso aprovado pelos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária ou de acordo com os termos estabelecidos na legislação e regulamentação pertinentes.

Art. 16 - Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação do **GESTOR**, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do **FUNDO**, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), especialmente:

- I. Obras de reformas, demolições ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

- V. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição de fundo de reserva.

Parágrafo Único - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e/ou certificados de recebíveis imobiliários, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Art. 17 - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página do **FUNDO** e/ou da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações 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.

CAPÍTULO IX - DA REMUNERAÇÃO

Art. 18 – Pela prestação dos serviços de administração e de gestão, o **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** a quantia equivalente a 0,6% (zero vírgula seis por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Taxa de Administração").

Parágrafo 1º - Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA**, mediante orientação do **GESTOR**, poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Parágrafo 3º - O sumário da remuneração devida à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** está disponível para consulta na página eletrônica do **GESTOR** <https://realestate.patria.com/regulatorios/taxas/>.

CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 19 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre a aprovação de emissão pelo **GESTOR**;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- VIII. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- IX. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- X. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;
- XI. Alterações que impliquem aumento da Taxa de Administração;
- XII. Contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, especificamente nos casos em que o formador de mercado seja parte relacionada à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** ou consultor do **FUNDO**;
- XIII. O plano de resolução de patrimônio líquido negativo; e
- XIV. O pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, nas hipóteses previstas e autorizadas nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - Considerando que o **FUNDO** possui uma única classe, todas as assembleias serão consideradas, para fins regulatórios, como assembleias gerais.

Art. 20 - Compete à **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação do **GESTOR**, convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento, sendo que, nesta hipótese, as despesas atinentes à convocação e realização da Assembleia Geral serão arcadas pelos cotistas solicitantes.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições específicas atinentes aos fundos de investimento imobiliário.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 7º - O **GESTOR** será responsável pela nomeação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do **FUNDO**.

Art. 21 - A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;
e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

- I. As demonstrações financeiras;
- II. O parecer do auditor independente;
- III. O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete as disposições estabelecidas nos termos da regulamentação aplicável, conforme o caso; e
- IV. O relatório dos representantes de cotistas.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e
- II. As informações exigidas nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 19 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 19, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 22 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, X e XI do Artigo 18 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, 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.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, sendo certo que seu respectivo prazo de resposta será estabelecido pela **ADMINISTRADORA** em cada processo de consulta formal, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 23 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, conforme regulamentação vigente, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

- I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 24 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Parágrafo 1º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO** os cotistas cuja legislação ou regulamentação aplicável vede o direito de voto.

Parágrafo 4º - Não se aplica a vedação de que trata o parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme estabelecido nos termos da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XI – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 25 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - 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.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras específicas aos fundos de investimento imobiliário e, conforme aplicável, as regras gerais de fundos de investimento.

CAPÍTULO XII - DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Art. 26 - A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena

criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 5º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres do representante dos cotistas são aquelas definidas nos termos da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XIII - DA TRIBUTAÇÃO

Art. 27 – O **FUNDO** e seus cotistas estão sujeitos à tributação estabelecida nos termos da legislação pertinente.

CAPÍTULO XIV – PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

Art. 28 – A **ADMINISTRADORA** verificará se o Patrimônio Líquido está negativo nos seguintes eventos: (i) qualquer pedido de declaração judicial do **FUNDO**; (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo **FUNDO** que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência; (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo **FUNDO**; (iv) condenação do **FUNDO** de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido; e (v) outros eventos que a **ADMINISTRADORA** identifique e que possam gerar impacto significativo no Patrimônio Líquido.

Parágrafo Único - Uma vez observado que o Patrimônio Líquido está negativo, a **ADMINISTRADORA** deverá observar os procedimentos previstos na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 29 - Os encargos do **FUNDO** são aqueles descritos nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º - Uma vez que o **FUNDO** é constituído com classe única, todos os encargos e contingências do **FUNDO** serão debitados do seu patrimônio, observado que, caso sejam emitidas novas classes ou subclasses, determinadas despesas poderão ser alocadas especificamente em relação a cada uma das classes ou subclasses, nos termos admitidos na regulamentação aplicável.

Art. 30 - O direito de voto do **FUNDO** em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pelo **GESTOR** ou por representante legalmente constituído, de acordo com a política de voto disponível para consulta no site do **GESTOR**.

PATRIA



ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade da 10ª Emissão de Cotas do FII HGLG

Este Estudo de Viabilidade (“Estudo”) foi elaborado em setembro de 2025 pelo PATRIA INVESTIMENTOS LTDA. (“Patria”; ou “Gestor”), gestora do PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FII” ou “Fundo” ou “HGLG”).

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier adquirir, e/ou ganho de capital, nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em ativos de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”).

As cotas do Fundo são negociadas em ambiente de bolsa e apresentam historicamente alta liquidez comparada com os outros fundos imobiliários listados.

O presente estudo foi elaborado com base em dados históricos econômico-financeiros, bem como do mercado imobiliário conforme detalhado neste Estudo. As informações levam em consideração os dados e expectativas futuras de mercado e ponderações do próprio Gestor. Estas estimativas estão sujeitas a erros e variações. Desta forma, o Estudo não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. O Patria não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias pautadas em expectativas e projeções que possam afetar a rentabilidade dos ativos aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros constantes da seção “Fatores de Risco” do “Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Cotas da Décima emissão do Pátria Log– Fundo de Investimento Imobiliários – Responsabilidade Limitada” (“Prospecto”), poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor 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 do Gestor.

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 24 DE SETEMBRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/279.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Ao considerar a aquisição de cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do Fundo (“Regulamento”), com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimentos do Fundo, bem como a Lâmina e o Prospecto, em especial a seção que trata dos Fatores de Risco a que o Fundo está exposto, conforme previstos no informe anual do Fundo, nos termos da Resolução CVM 175, que pode ser obtido no seguinte endereço: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível, clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema “Fundos.NET”, selecionar, no campo “tipo”, e, então, localizar o “informe anual”) ou no site do Administrador: <https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/560/> ou no site do Gestor: <https://realestate.patria.com/> (neste website acessar “Central de Downloads”, clicar em “Relatórios Periódicos”, em seguida selecionar “HGLG” e localizar o “informe anual”).

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

As informações financeiras gerenciais previstas neste Estudo de Viabilidade devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, não devem ser consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas e não devem substituir a leitura cuidadosa do Prospecto, em especial a seção Fatores de Risco e do Regulamento.

Este estudo contém declarações sobre eventos futuros que não são dados históricos. Essas considerações sobre eventos futuros incluem declarações, expressas ou implícitas, relativas às expectativas, estimativas, projeções, opiniões e crenças atuais do Gestor, assim como as premissas nas quais essas declarações se baseiam. Palavras como "acredita", "espera", "esforça", "antecipa", "pretende", "planeja", "estima", "projeta", "deveria" e "objetiva" e variações de tais palavras e palavras similares também identificam considerações sobre eventos futuros. Tais considerações se referem a eventos futuros e envolvem uma série de riscos conhecidos e desconhecidos, incertezas e outros fatores, incluindo os que estão descritos Estudo de Viabilidade e, consequentemente, os resultados reais podem diferir substancialmente e nenhuma garantia é dada no sentido de que o Fundo irá atingir os retornos pretendidos para seus investimentos.

Além disso, não pode haver garantia de que os investimentos não realizados serão realizados nos valores apresentados, já que os retornos efetivamente auferidos dependerão, dentre outros fatores, dos resultados operacionais futuros, do valor dos ativos e das condições de mercado no momento da realização, de quaisquer custos de operação correlatos e do momento e da forma de venda, todos os quais podem diferir das premissas nas quais os valores ora mencionados se baseiam. Nada aqui contido deve ser considerado como uma previsão ou projeção de desempenho futuro. Não há garantias ou afirmações no sentido de que oportunidades de investimento semelhantes estarão disponíveis no futuro ou que os Fundo auferirá retornos semelhantes sobre tais investimentos.

Pode haver restrições que se aplicam à revenda dos valores mobiliários, nos termos da legislação aplicável e em vigor.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS. A PRESENTE OFERTA NÃO CONSTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR E PELO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANCEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRA QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, ANTES DE ACCEITAR A OFERTA. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE.

1. Introdução – 10ª Emissão do Patria Log FII

O HGLG, gerido pelo Patria, é um fundo imobiliário com foco no segmento logístico. Com mais de uma década de histórico, o fundo apresenta uma rentabilidade anualizada de 14,3% desde sua criação, destacando-se pela baixa vacância (3,0%) e pela resiliência em períodos de volatilidade econômica. Seu portfólio é composto atualmente por 28 ativos distribuídos em seis estados, totalizando mais de 1,5 milhão de m² de ABL.

Os recursos captados com a 10ª emissão de cotas do Fundo serão destinados para aquisição de ativos com base na estratégia do Fundo em compor um portfólio diversificado e focado em proteção de capital, condizente com a Política de Investimento (conforme definida no regulamento do Fundo) do Fundo. A visão de longo prazo do ponto de vista do Gestor pode ser resumida conforme abaixo.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

HGLG11 | 10ª Emissão de Cotas

Maior FII de logística do Brasil com 15 anos de história

Destques do Fundo

Portfólio Robusto
28 ativos logísticos
+1,5 milhão m² de ABL e vacância física no patamar de 3,0%

Performance Constante
Retorno anualizado em 15 anos de 14,3%
526 bps acima do IFIX

Alta Liquidez
R\$ 6,5 MM em Daily Trading Volume nos últimos 12 meses

Invista no 1º e maior FII logístico do mercado, com uma carteira diversificada e retorno consistente acima do benchmark desde o início.

Sobre a 10ª Emissão de Cotas

Oferta de até R\$ 2,5 bi com objetivo de aumentar a diversificação e qualidade do portfólio

Ativos performados em polos logísticos consolidados

Oportunidade de desenvolvimento com yield acima da média do portfólio

Destinação dos Recursos

Pipeline para aquisição de 7 ativos performados (R\$ 2,0 BI);	9,4% Cap Rate (médio)
Continuação dos desenvolvimentos, sendo 2 ativos já pertencentes ao Fundo e 1 em fase inicial (R\$ 550 MM);	12,3% YoC (médio)
Reforço de Caixa e outras obrigações à pagar do Fundo (R\$ 50 milhões).	

Rentabilidade Esperada

8,7 % a.a. de dividend yield projetado no 1º ano sobre cota patrimonial

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA. EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

A 10ª emissão de cotas do FII HGLG tem como objetivo captar R\$ 2,5 bilhões com alocação prevista em três frentes:

- Aquisição de ativos prontos e performados: R\$ 2,0 bilhões
- Desenvolvimento de novos ativos: R\$ 550 milhões
- Reforço de caixa: R\$ 50 milhões

A expectativa de distribuição de rendimentos para o primeiro ano é de um dividend yield (DY) de 8,7% a.a., com foco em geração de receita estável e proteção de capital.

2. Perfil da Gestora e do Fundo

O Grupo Pátria tem atuação global e mais de 30 (trinta) anos no mercado de investimentos alternativos, focado na América Latina. O Gestor, Pátria Investimentos Ltda., investe recursos de terceiros nas classes de private equity, infraestrutura, crédito, PIPE (private investments in public equities), real estate e agronegócio. Desde a sua criação, o Gestor desenvolveu relacionamentos com diversas empresas e instituições financeiras. Tais relações permitiram que o Gestor reforçasse sua rede de relacionamentos na comunidade financeira e desenvolvesse um processo de investimento proprietário.

De acordo com o Relatório Global de Private Equity & Venture Capital 2022 da Preqin, o Pátria é uma das principais gestoras de fundos em capital total levantado para fundos de private equity nos últimos 10 (dez) anos na América Latina.

O Gestor oferece aos seus clientes experiência em gestão de investimentos alternativos e conhecimento dos mercados global e latino-americano, através de sua sólida e consolidada sociedade. Os sócios do Grupo Pátria possuem vasta experiência nos mercados financeiros local e internacional e o Pátria Investments Limited (Nasdaq: "PAX") conta com um Conselho de Administração composto por 7 (sete) membros, sendo: (i) 2 (dois) sócios fundadores; (ii) 2 (dois) sócios e (iii) 3 (três) membros independentes. Os sócios fundadores estão altamente engajados nas decisões de investimentos e na preservação da cultura do Pátria. O Comitê de Gestão é responsável pela gestão e representação do Pátria.

Desde a sua criação, o Gestor desenvolveu estratégias diferenciadas de investimento focadas principalmente em processos disciplinados de originação top-down e proprietários, baseados principalmente na implantação gradual de capital em seus investimentos. Em suas principais áreas de negócios - private equity, infraestrutura, real estate e crédito - o Grupo Pátria desenvolveu uma abordagem hands-on e orientada para controle, uma estratégia de investimento que se mostrou resiliente mesmo durante ciclos econômicos adversos.

Ao longo dos anos, o Grupo Pátria construiu relacionamentos de longo prazo, com uma base diversificada de investidores, incluindo alguns dos maiores fundos soberanos do mundo, fundos de pensão públicos e privados, seguradoras, fundos de fundos, instituições, endowments, fundações e family offices.

Em 2022, o Pátria ganhou o prêmio de firma do ano na América Latina, do Private Equity International (PEI), uma instituição internacional dedicada ao mercado de private equity global.

Em 11 de Julho de 2025, a Fitch Ratings atribuiu Rating de Qualidade de Gestão de Investimentos "Excelente" ao Pátria Investments Limited. O rating "Excelente" reflete a opinião da Fitch de que o PAX tem capacidade de investimento e características operacionais muito fortes em relação às suas estratégias de investimento. A classificação também considera o bem disciplinado e organizado processo de investimento, a estrutura organizacional bem segmentada e robusta, a equipe experiente e qualificada, além dos sólidos recursos tecnológicos. Ainda leva em conta os

fortes controles de fundos estruturados, incluindo a robusta área de compliance, a forte franquia no segmento de atuação e a alta lucratividade.

A Patria Investimentos é uma das maiores gestoras de ativos alternativos da América Latina, com atuação consolidada em diversos segmentos e cerca de R\$ 278 Bilhões de ativos sobre gestão.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Patria | História & Áreas de Investimento

PATRIA

R\$ 278 B DE ATIVOS SOB GESTÃO

2024

Aquisição da CSHG Real Estate e conclusão da aquisição da VBI Real Estate

2023

Parceria com o Bancolombia

2023

Aquisição da Private Equity Solutions da abrdn

2022

Acordo para aquisição da plataforma CSHG Real Estate

2022

Aquisição da Plataforma VBI Real Estate e Igah Ventures

2021

IPO: PAX @Nasdaq

2021

Combinação com Moneda e Kamaroopin

2010

Parceria com a Blackstone

2006

Lançamento de produtos de infraestrutura

1994

Criação do negócio de Private Equity

1988

Banco Patrimônio é fundado em associação com Salomon Brothers

#1

Private Equity / Infraestrutura
Real Estate / Crédito

Plataforma de Investimentos Alternativos na América Latina

78

59

43

13

44

41

~R\$ 278 B

AuM¹

Private Equity²

Global Private Markets

Infraestrutura

Crédito

Ações Listadas

Real Estate

1. Ativos sob gestão da Patria em jun/25. Câmbio BRL/USD = R\$ 5,8021 em 31/07/2025.

2. Private Equity inclui Growth Equities e Venture Capital

3. Fonte: Patria Real Estate. Data base: junho de 2025.

6

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Patria Real Estate

PATRIA

Plataforma multi-geográfica focada na América Latina

México

R\$ 146 MM AUM

Colômbia

R\$ 12,5 bi AUM

Brasil

R\$ 28,4 bi AUM

Chile

R\$ 2,4 bi AUM

R\$ 43,4 bi

Ativos Sob Gestão

Principal Gestor em Real Estate na América Latina

1

Maior independente no Brasil

2

Em geral na Colômbia

1. Fonte: Patria Real Estate. Data base: junho de 2025. Câmbio BRL/USD = R\$ 5,8021 em 31/07/2025.

7

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

162

Em ativos imobiliários, o Patria faz gestão de R\$ 43,4 Bilhões de ativos e é o maior gestor independente de *Real Estate* no Brasil, incluindo escritórios, logística, varejo, shopping, residencial e student housing.

O HGLG11 é o maior fundo logístico listado no mercado brasileiro, com estratégia voltada à diversificação geográfica e setorial, e à aquisição de ativos de alta qualidade e liquidez.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Patria Real Estate Brasil

Consolidação de uma plataforma robusta atuando nos principais segmentos de mercado imobiliário

1

2022

Patria adquire 50% de participação da **VBI Real Estate**

2

2023

VBI adquire outras 3 gestoras: Blue Macaw¹, Bari e More Asset² e faz 1º processo de consolidação de Fundos no RVBI

3

DEZ 2023

Patria adquire plataforma **CSHG Real Estate**

4

2024

Fundos HG são transferidos para a Gestão Patria e aquisição dos 50% remanescentes da VBI é concluída

5

2025

Aquisição da plataforma de fundos imobiliários listados da **Genial³** e **Vectis**

Consolidação da plataforma de Real Estate

R\$ 28 bi sob gestão, em mais de 20 FIs	Time robusto, com mais de 20 anos de experiência	Experiência em todo ciclo Imobiliário: desenvolvimento, gestão e desinvestimento	+1 MM de investidores
Logística R\$ 8,1 BI AUM Incluindo o maior fundo do setor (HGLG11)	Office R\$ 6,46 BI AUM Incluindo o maior fundo do setor (PVBH11)	Renda Urbana R\$ 2,9 BI AUM Incluindo um dos maiores fundos do setor (HGRU11)	
Crédito R\$ 6,1 BI AUM Principais fundos com performance acima do benchmark (HGCRI1 e CVBH11)	Securities R\$ 1,56 BI AUM Principal fundo com performance acima do benchmark (RVB11)	Shoppings R\$ 1,95 BI AUM Outros R\$ 1,2 BI AUM <i>Residencial e Agro Logístico</i>	

1. Assunção dos FIs: BLMC11, BLMR11, BLMCA1, BLMG11, MORE11 e MORC11.

2. Aquisição das Fundos Genial: PM111 (antigo MALL11), SP1W11, P1CR11 e BPFF11. Aquisição dos Fundos Vectis: VCR11 e VCBR11.

3. Fonte: Patria Real Estate. Data base: julho de 2025.

4. O HISTÓRICO DA GESTORA PREVISTO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO REPRESENTAÇÃO E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUJEIÇÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIA AOS INVESTIDORES DO FUNDO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Patria | Real Estate
PATRIA

MAIS DE 20 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO SETOR UNINDO AS EXPERTISES DOS TIMES VBI & HG NO PÁTRIA



```

graph TD
    RA[Rodrigo Abbud  
Partner & CEO Real Estate Brazil] --- TI[TIJOLO]
    RA --- PA[PAPEL]
    RA --- RI[RI]
    RA --- LRI[Legal RE]
    RA --- OF[Estruturação de Ofertas & Dívida]
    RA --- FPA[FP&A]
    TI --- LOG[Logística]
    TI --- RU[Renda Urbana]
    TI --- E[Escritórios]
    TI --- M[Malls]
    TI --- AN[Agro & Novos Negócios]
    TI --- RES[Residencial]
    PA --- C[Crédito]
    PA --- SEC[Securities]
    
```

SEGMENTOS

Logística	Renda Urbana	Escritórios	Malls	Agro & Novos Negócios	Residencial
-----------	--------------	-------------	-------	-----------------------	-------------

OPERÇÕES

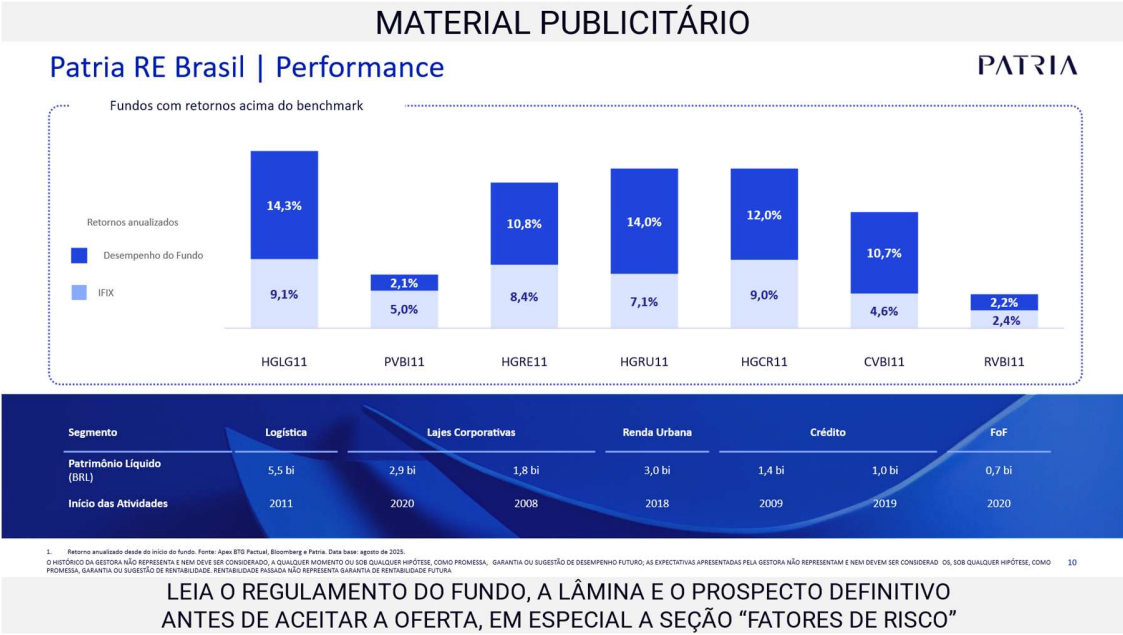
RI	Estruturação de Ofertas & Dívida
Legal RE	FP&A

TIJOLO

PAPEL

Crédito	Securities
---------	------------

1. Fonte: Patria Real Estate
9



3. Panorama do Mercado Logístico

O mercado logístico brasileiro tem apresentado forte absorção líquida e crescimento de estoque e preço, mesmo com contida expansão do PIB, majoritariamente impulsionada pelo crescimento do e-commerce.

Com a redução da disponibilidade de bons terrenos e aumento do custo de construção, o crescimento do estoque não tem acompanhado a demanda por novos espaços, criando um cenário de redução de vacância e aumento dos aluguéis.

Esse cenário favorece a valorização dos ativos logísticos e a estabilidade de receita dos do setor, o que se reflete no retorno do portfólio diversificados e bem localizados, como o HGLG11.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mercado FII's | Crescimento acelerado com amplo espaço para expansão

PL (R\$ bilhões)

25% CAGR

última década

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

24

27

34

45

101

122

138

146

153

167

176

Média Diária de Volume Negociado (R\$ milhões)

R\$ 306 mm

ADTV

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

29

38

45

130

217

269

237

261

346

306

Apesar do forte crescimento, o mercado de FII's no Brasil está apenas começando – há um espaço significativo para expansão

Valor Patrimonial de Mercado dos FII's de US\$ 1,4 tr (5% do PIB)

Valor Patrimonial de Mercado dos FII's de R\$ 176 bi (US\$ 31 bi) (1% do PIB)

Número de Investidores (milhares)

53% dos Investidores em Renda Variável

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

89

89

121

208

645

1.172

1.546

1.975

2.451

2.785

2.849

1. Fonte: Patria e Real Estate, Fundi Newsletter. B3 e Banco Mundial. Data base: jul/25.

2. AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DA GESTORA EM RELAÇÃO AO DESEMPENHO DO MERCADO IMOBILIÁRIO, BEM COMO AS TENDÊNCIAS MACROECONÔMICAS, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOPTADAS PELA GESTORA, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL DO FUNDO E DO MERCADO DE FII'S COMO UM TODO PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DA GESTORA SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. PORTANTO, O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mercado Logístico no Brasil | Forte demanda e menor taxa de vacância histórica

PATRIA

Estoque Total (mil m²)

6% CAGR

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025 YTD

26.184

30.354

31.655

32.703

34.720

36.708

39.999

44.003

46.591

48.997

50.505

Absorção Bruta e Líquida (mil m²)

Absorção Bruta (m²)

Absorção Líquida (m²)

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025 YTD

2.473

2.260

2.803

3.247

4.621

4.856

5.907

5.905

5.471

5.748

2.902

1.317

862

1.066

1.248

1.770

2.566

3.608

3.430

2.744

2.866

1.423

Ativos AAA | Preço Médio Pedido (R\$/m²) e Vacância (%)

Média de Preço Pedido (m²)

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025 YTD

19,90

19,14

18,85

18,22

18,23

18,16

19,29

22,83

24,29

25,47

26,95

Taxa de Vacância

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025 YTD

15,6%

15,7%

18,3%

16,5%

14,1%

11,5%

9,6%

9,6%

8,7%

7,5%

7,3%

Principais fatores para expansão logística:

Expansão E-commerce

Demanda do Mercado automotivo

Capacidade de Porto e Exportação

1. Fonte: Buildings e Patria Real Estate. Data base: julho de 2025.

2. AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DA GESTORA EM RELAÇÃO AO DESEMPENHO DO MERCADO IMOBILIÁRIO, BEM COMO AS TENDÊNCIAS MACROECONÔMICAS, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOPTADAS PELA GESTORA, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL DO FUNDO E DO MERCADO DE FII'S COMO UM TODO PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DA GESTORA SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. PORTANTO, O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

165

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mercado Logístico no Brasil | Crescimento do mercado logístico AAA PATRIA em todo Brasil

A demanda nas regiões emergentes como Nordeste, Espírito Santo e etc é impulsionada pelo e-commerce e crescimento de indústrias

Grande potencial para desenvolvimento

Polos tradicionais como São Paulo e Rio dobraram seu estoque AAA

Mercado logístico AAA:

	Sul	Sudeste	Centro-Oeste	Norte	Nordeste
Estoque	2 mm m²	16 mm m²	1 mm m²	216 mil m²	2 mm m²
Vacância	3,1%	8,9%	1,8%	0,0%	12,3%
Preço Médio Pedido	R\$ 25,20/m²	R\$ 29,26/m²	R\$ 26,00/m²	R\$ 30,00/m²	R\$ 26,15/m²

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

4. Histórico de Retorno

Desde sua criação, o HGLG11 entregou uma rentabilidade anualizada de 14,3%, com consistência na geração de dividendos e valorização patrimonial. A gestão ativa e disciplinada tem permitido ao fundo manter baixa vacância e alto nível de ocupação, mesmo em cenários macroeconômicos adversos.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

HGLG11 | Overview

O maior fundo imobiliário logístico, alcançando um retorno médio anual de 14,3% ao longo de 15 anos

R\$ 5,2 BI

Valor de Mercado

(R\$ 154,24/cota)

R\$ 5,5 BI

Patrimônio Líquido

(R\$ 162,51/cota)

R\$ 6,4 MM

Volume Médio Diário de Negociação

8,1% a.a.

dividend yield sobre cota patrimonial

14,3% a.a.¹

Retorno total desde o início

511 mil

Colistas

1º e maior FII logístico

R\$ 6,5 MM em Volume Médio Diário nos últimos 12 meses

1,6 milhão de m² de ABL o maior dentre os FIIs logísticos

28 ativos distribuídos em 6 estados

Ativos localizados próximos a grandes centros urbanos e rotas transporte

Baixo histórico de vacância, sendo 3,0% menor nível de vacância física desde de 2017

Fundo com retorno anualizado consistente acima do IFIX desde o início, com dividend yield superando a NTN-B

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

166

MATERIAL PUBLICITÁRIO

HGLG11 | Retorno anualizado ao longo de 15 anos de 14,3% a.a.

PATRIA

HGLG11 vs. IFIX

Desde o início HGLG apresenta performance consistente acima do benchmark

14,3%

9,1%

Patrimônio Líquido x Market Value

HGLG negocia consistentemente acima ou próximo ao valor patrimonial – com o menor desconto entre os pares

1. Fonte: Patria Real Estate. Data base: julho de 2023.

2. O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE DO FUNDO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, E COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE REDUÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

HGLG11 | Desde o início, o fundo tem superado a NTN-B de forma consistente

PATRIA

30,0%

25,0%

20,0%

15,0%

10,0%

5,0%

0,0%

NTN-B 35

DY HGLG11

18,6%

15,7%

12,8%

24,4%

16,3%

11,1%

1. Fonte: Patria Real Estate e Tesouro Direto. Data base: agosto de 2023.

2. O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE DO FUNDO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, E COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE REDUÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

167

MATERIAL PUBLICITÁRIO

HGLG11 | Portfólio diversificado por segmentos, locatários e contratos

PATRIA

Alocação por Classe

29%

AAA

47%

AA

9%

A

10%

B

5%

C

Alocação por Segmento de Locatários

E-commerce

25%

Automotivo

16%

Logística

13%

Logística

6%

Saúde

6%

Eletrrodomésticos

4%

Outros

30%

Alocação por Inquilino

Mercado Livre

13%

Volkswagen

8%

Electrolux

4%

Shopee

4%

Decathlon

4%

Cremer

4%

Leroy Merlin

4%

Outros

59%

Alocação Natureza dos Contratos

30%

Atípico

70%

Típico

Alocação por Indexador

14%

IGP-M

86%

IPCA

0%

Outros

1. Fonte: Patria Real Estate. Data base: julho de 2025.

2. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SUJE TRATAR- SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS I INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, CONTINUAR A DIVERSIFICAR O SEU PORTFÓLIO E ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. LOGO, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAJAM ALTERAÇÕES NO L ONDO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER 19 ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE APLICAÇÃO DA GESTORA.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

HGLG11 | Portfólio com contratos longos e baixa vacância

PATRIA

Mês de Reajuste

19%

Jan

12%

Fev

12%

Mar

5%

Abr

11%

Mai

8%

Jun

2%

Jul

13%

Ago

6%

Set

5%

Out

4%

Nov

5%

Dez

Concentração das Revisionais

52%

2025

12%

2026

15%

2027

4%

2028

15%

2029+

Vencimento dos Contratos

12%

2025

10%

2026

16%

2027

5%

2028

57%

2029+

Histórico de Vacância

Vacância Física

4,9%

Vacância Financeira

5,0%

4,3%

4,4%

4,8%

4,8%

8,4%

6,2%

6,7%

6,5%

6,5%

6,3%

6,6%

6,7%

5,5%

5,5%

3,6%

3,6%

3,5%

3,5%

3,1%

3,3%

3,0%

3,0%

set-24

out-24

nov-24

dez-24

jan-25

fev-25

mar-25

abr-25

mai-25

jun-25

jul-25

ago-25

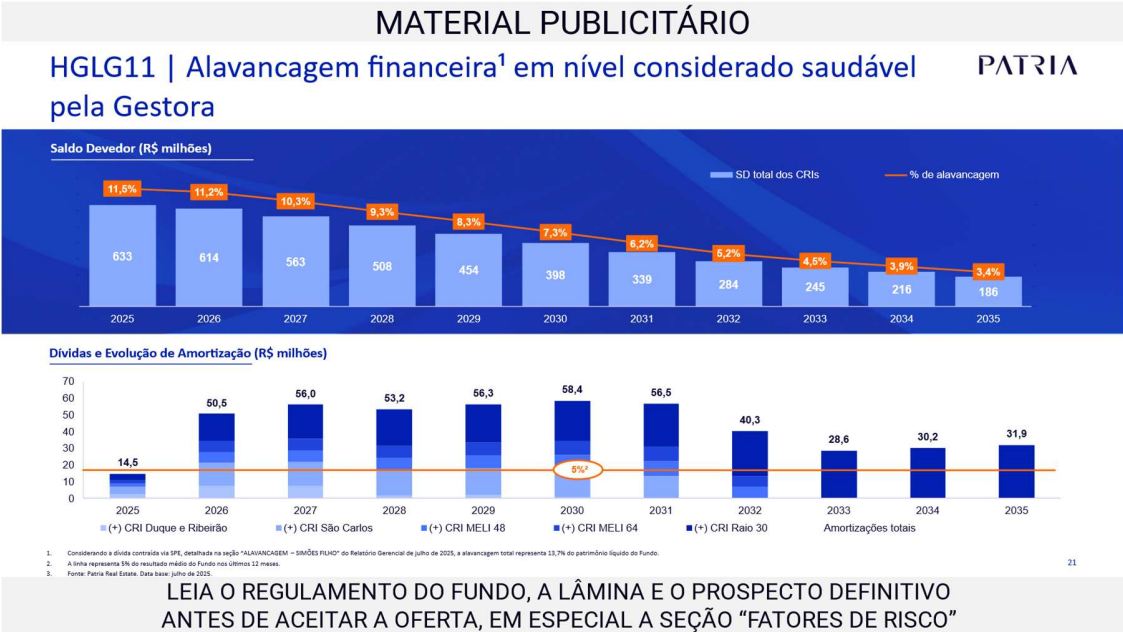
1. Fonte: Patria Real Estate. Data base: julho de 2025.

2. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SUJE TRATAR- SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS I INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, CONTINUAR A DIVERSIFICAR O SEU PORTFÓLIO E ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. LOGO, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAJAM ALTERAÇÕES NO L ONDO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER 20 ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE APLICAÇÃO DA GESTORA.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

168



5. Pipeline Indicativo e Expectativa de Rentabilidade

Os recursos a serem obtidos com a 10ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pelo Administrador, por recomendação do Gestor, na medida em que este identifique e negocie ativos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pelo Administrador e Gestor como mais vantajosas para o Fundo.

Os recursos referentes ao Valor da Oferta são suficientes para a aquisição de todos os ativos alvo, sendo certo que eventual saldo do Valor da Oferta poderá ser aplicado em ativos imobiliários compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo ou, ainda, em ativos financeiros.

No entanto, caso seja captado o Valor da Oferta e um ou mais ativos alvo não seja(m) adquirido(s), outros ativos imobiliários poderão ser adquiridos na medida em que Gestor, junto ao Administrador, identifique e negocie outros empreendimentos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo. Ainda, caso seja captado o Valor da Oferta, acrescido da opção de Lote Adicional, o Fundo poderá adquirir outros ativos imobiliários, adicionalmente aos ativos alvo.

Não existem ativos-alvo cuja aquisição possa caracterizar conflito de interesses, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

É possível que durante a realização da Oferta, o Fundo aplique recursos disponíveis em caixa e utilize tais para a aquisição, de forma parcelada, de um ou mais dos ativos supramencionados. Porém, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, inclusive por ocasião da *due diligence* atualmente em andamento, por

conta da perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição/desenvolvimento com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.

IMPORTANTE ESCLARECER QUE CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS IMÓVEIS DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO E/OU ORDENS DE INVESTIMENTO, CONFORME APLICÁVEL.

Os dados abaixo estão diretamente ligados ao andamento de negociações que o Gestor junto com o Administrador vem avaliando e realizando em nome do Fundo. Assim sendo, os dados e as projeções realizadas abaixo são baseados nas informações obtidas nas negociações no momento em que se encontram. Os valores constantes representam tão somente uma expectativa, não devendo servir como promessa de concretização, uma vez que os valores podem mudar com andamento das negociações e movimentações mercadológicas dos ativos.

Na tabela abaixo, estão listados os ativos prontos e acabados que o Gestor está negociando com exclusividade ou está em fase de diligência, e que poderão ser adquiridos com parte dos recursos do caixa do Fundo e/ou da 10ª Emissão.

O pipeline da 10ª emissão contempla:

- Aquisição de 7 (sete) ativos prontos e performados, com geração imediata de receita
- Desenvolvimento de 3 (três) ativos, com potencial de valorização e ganho de capital
- Reforço de caixa para flexibilidade operacional

O pipeline é maior que o montante da oferta o que permite que seja acionado o lote adicional da emissão da oferta com indicação da destinação de recursos.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

HGLG11 | 10ª Emissão de Cotas

PATRIA

DESTINAÇÃO DE RECURSOS SOMA R\$ 2,5 BILHÕES

Pipeline para aquisição de 7 ativos
performados

R\$ 2,0 BI

9,4%
Cap Rate Médio

Desenvolvimento (expansão) de 3
ativos

R\$ 550 MM

12,3%
YoC Médio

Reforço de Caixa e outras obrigações à
pagar do Fundo

R\$ 50 MM

DY projetado no primeiro ano
(sobre cota patrimonial)

8,7% a.a.

Com potencial de crescimento com *lease-spread* nos contratos
de locação na visão da Gestora

1. Fonte: Patria Real Estate

2. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROPOSTA, CONFORME PREMISSAS ADOPTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE RENÇÃO DE RECURSOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REALS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

23

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

HGLG11 | 10ª Emissão de Cotas

PATRIA

Pipeline

Imóveis	ABL	Participação	Rating	Volume (R\$ MM)	Localização	Ativo	YoC 1 ano (a.a.)	Cap Rate	Contratos	Tipo
Ativo 1	83.478	50%	AAA	206	Cariacica/ES	Performado	9,0%	8,5%	Típico e Atípico	Multiusuário
Ativo 2	185.709	100%	AA	804	Guarulhos/SP, Embu das Artes/SP e São Paulo/SP	Performado	14,5%	8,3%	Típico e Atípico	Multiusuário
Ativo 3	243.171	100%	A, AA e AAA	830	Osasco/SP, Serra/ES, Extrema/MG e Betim/MG	Performado	12,1%	9,3%	Típico e Atípico	Multiusuário
Ativo 4	4.938	7%	AAA	24	Itupeva/SP	Performado	9,5%	9,5%	Típico e Atípico	Multiusuário
Ativo 5	13.814	11%	AAA	36	Simões Filho/BA	Performado	10,0%	10,0%	Atípico	BTS
Ativo 6	12.602	10%	AAA	44	Cajamar/SP	Performado	8,8%	8,8%	Típico e Atípico	Multiusuário
Ativo 7	3.677	17%	A	11	Cabo de Santo Agostinho/PE	Performado	10,0%	10,0%	Típico	Multiusuário
Desenvolvimento 1	61.790	83%	AAA	150	Cabo de Santo Agostinho/PE	Desenvolvimento	11,0%	11,0%	-	Especulativo
Desenvolvimento 2	51.029	90%	AAA	150	Itupeva/SP	Desenvolvimento	11,5%	11,5%	-	Especulativo
Desenvolvimento 3	67.218	81%	AAA	250	Simões Filho/BA	Desenvolvimento	11,5%	11,5%	-	Especulativo
Total	727.426	-	-	2.505	-	-	12,3%	9,4%	-	-

1. Fonte: Patria Real Estate

2. Sem prejuízo do disposto acima, destaca-se que a existência de tais potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos indicados e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos ativos indicados; e (iii) à realização da presente Oferta, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não-exaustiva acima, observada a política de investimento do Fundo. ADVERTÊNCIA: O PRELUI ACIMA É EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E, CASO OS RECURSOS ENTREGOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA, SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, ANDA NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS, CONFORME INDICADOS ACIMA, POR QUALQUER RAZÃO. O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS INCLuíDOS E/OU ATIVOS FINANCIEROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO. CADA AS CONDIÇÕES PRESENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES A DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA. PORTANTO, 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.

24

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

171

modo que tais negociações respeitem os termos e premissas do presente Estudo. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas anteriormente, nos permitem assumir ser viável a expectativa de manter um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo, bem como incrementá-los no médio prazo tão logo os recursos sejam alocados nos empreendimentos imobiliários atualmente em negociação.

Os valores constantes do presente Estudo representam tão somente uma expectativa, não devendo servir como base para a tomada de decisão quanto à subscrição das cotas objeto da 10ª Emissão. O presente Estudo não considera eventuais ganhos ou perdas provenientes da oscilação do valor das cotas na B3, tampouco se traduz em promessa de desempenho ou rendimento do Fundo.

Assinado por:

Sergio Lemos de Magalhães

626B294152D143F...

São Paulo, 24 de setembro de 2025.

PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.

As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ainda, os valores mencionados neste Estudo foram arredondados e são, portanto, aproximados ao valor real. Ao investidor é recomendada a leitura do Regulamento, da Lâmina e do Prospecto em especial os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito, antes de investir seus recursos.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Não há garantia de resultado ou isenção de risco ao investidor.

Alocações/ativos sujeitos a alterações/disponibilidade de acordo com as condições de mercado.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: B4BCF6BC-F6C9-4ED1-AF10-C0183601FB92

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: FII HGLG I Estudo de Viabilidade v. assinaturas.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 21

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 4

Rubrica: 0

Karina Rodrigues

Assinatura guiada: Ativado

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

PINHEIROS

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

SP, SP 05426-100

Karina.Rodrigues@cesconbarrieu.com.br

Endereço IP: 2804:14c:5be3:9

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Karina Rodrigues

Local: DocuSign

24/09/2025 20:39:10

Karina.Rodrigues@cesconbarrieu.com.br

Eventos do signatário

Sergio Lemos de Magalhães

sergio.magalhaes@patria.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

Assinado por:

626B294152D143F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP:

2804:7f0:bf80:fe82:5806:b9d1:89f3:740d

Registro de hora e data

Enviado: 24/09/2025 20:42:20

Reenviado: 24/09/2025 21:23:07

Visualizado: 24/09/2025 22:00:57

Assinado: 24/09/2025 22:01:04

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 24/09/2025 22:00:57

ID: 3581752b-13b9-4016-93fe-a070ca84d9d0

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
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	24/09/2025 20:42:20
Entrega certificada	Segurança verificada	24/09/2025 22:00:57
Assinatura concluída	Segurança verificada	24/09/2025 22:01:04
Concluído	Segurança verificada	24/09/2025 22:01:04
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barriou Advogados (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 Cescon Barrieu Advogados:

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: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados 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 rafael.alves@cesconbarrieu.com.br 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 Cescon Barrieu Advogados

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 rafael.alves@cesconbarrieu.com.br 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 Cescon Barrieu Advogados

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 rafael.alves@cesconbarrieu.com.br 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 Cescon Barrieu Advogados 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 Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

PÁTRIA

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO
PÁTRIA LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
("Fundo")

ADMINISTRADOR

BANCO GENIAL S.A.

("Administradora")

GESTORA

PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.

("Gestora")

LUZ CAPITAL MARKETS